



タカラレーベン不動産投資法人

証券コード: 3492

Jリート オンラインIRセミナー



タカラレーベン不動産投資法人の特徴と運用状況

■概要

名称	タカラレーベン不動産投資法人
証券コード	3492
上場日	2018年7月27日
決算月	2月、8月
資産規模 (2023年4月末)	131,668百万円(取得価格ベース)
ポートフォリオ 運用基準 (目標投資割合)	(用途別) オフィス・住宅 70%以上 ホテル・商業施設・その他 30%以下 (エリア別) コアエリア 70%以上 サブエリア 30%以下
資産運用会社	タカラPAG不動産投資顧問株式会社
資産運用会社の スポンサー	MIRARTHホールディングス株式会社(60%)※ PAGインベストメント・マネジメント株式会社(PAG Real Estate Holding Limited)(30%) 株式会社共立メンテナンス(5%) 株式会社ヤマダホールディングス(5%)

※2022年10月1日付で持株会社体制移行に伴い、株式会社タカラレーベンから商号変更をしています。

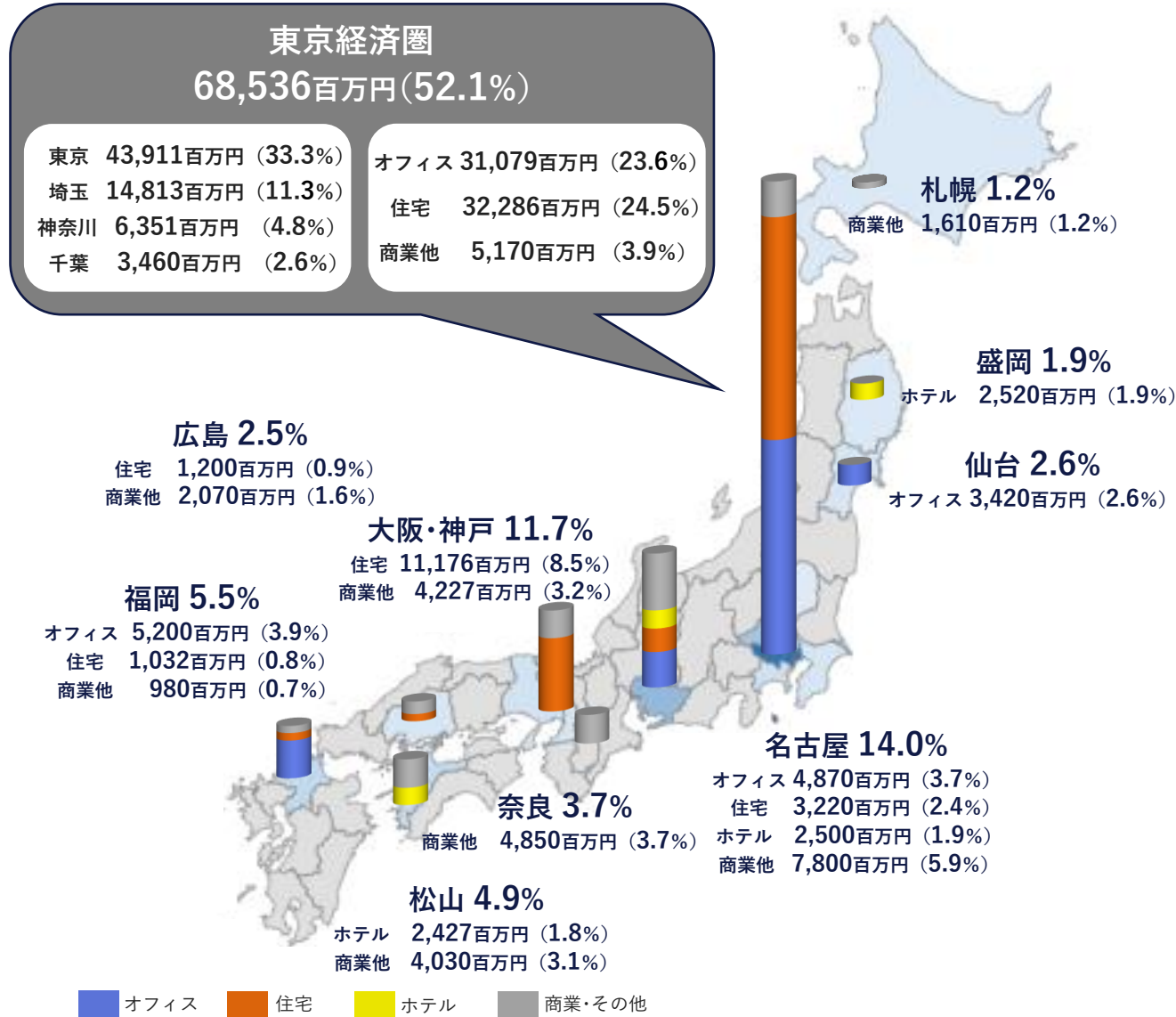
■特徴

- ①総合不動産ディベロッパーの開発力と
ファンド運用会社のソーシング力を活用
⇒着実な外部成長
⇒物件取得機会の増大

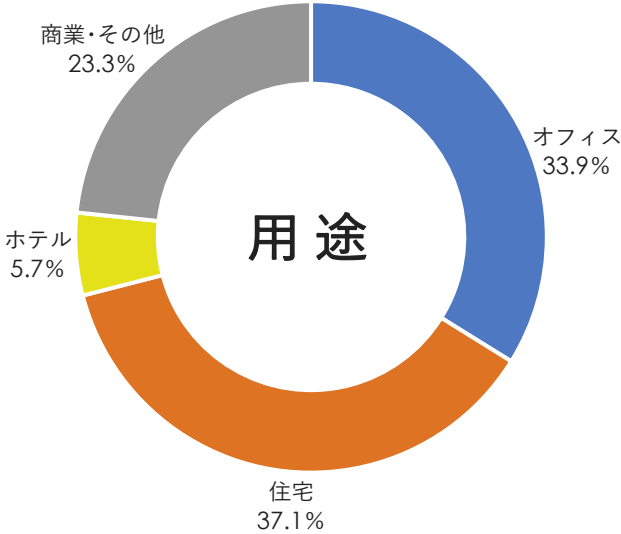
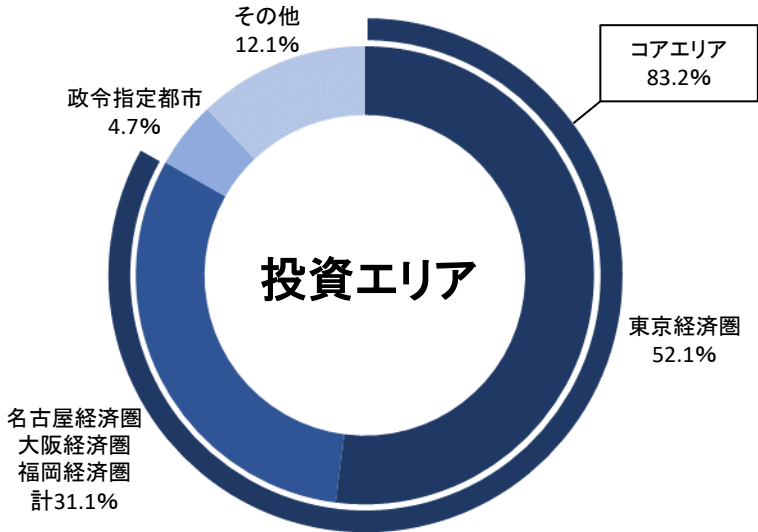


- ②スポンサー各社の強みを最大限に生かした
総合型ポートフォリオの構築
- ・オフィス、住宅、ホテル及び商業施設その他の物件
それぞれについて専門性とノウハウを保有
 - ・四大経済圏を中心に地域分散の効いた投資を展開
- ③運用ノウハウとオペレーション力に強み
⇒安定運用と内部成長
- ・スポンサー各社のオペレーション力を活用した
収益性向上及び運用コスト適正化
 - ・ノウハウを活かしたバリューアップの実現

ポートフォリオの地理的分散 (2023年4月末日現在)

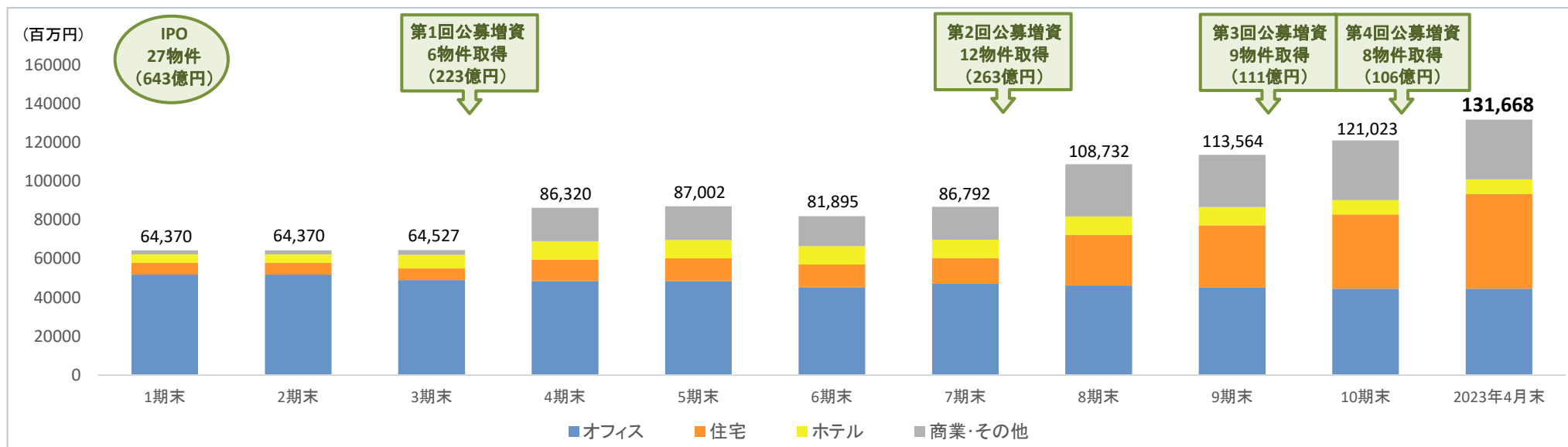


ポートフォリオ区分比率 (2023年4月末日現在)



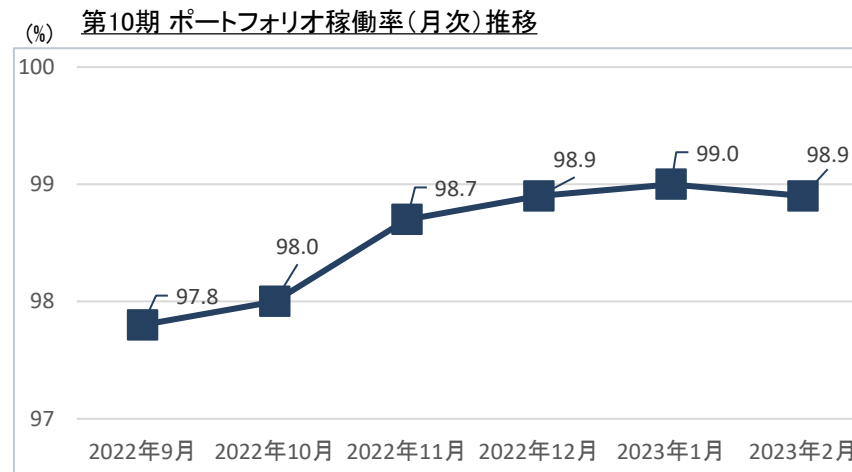
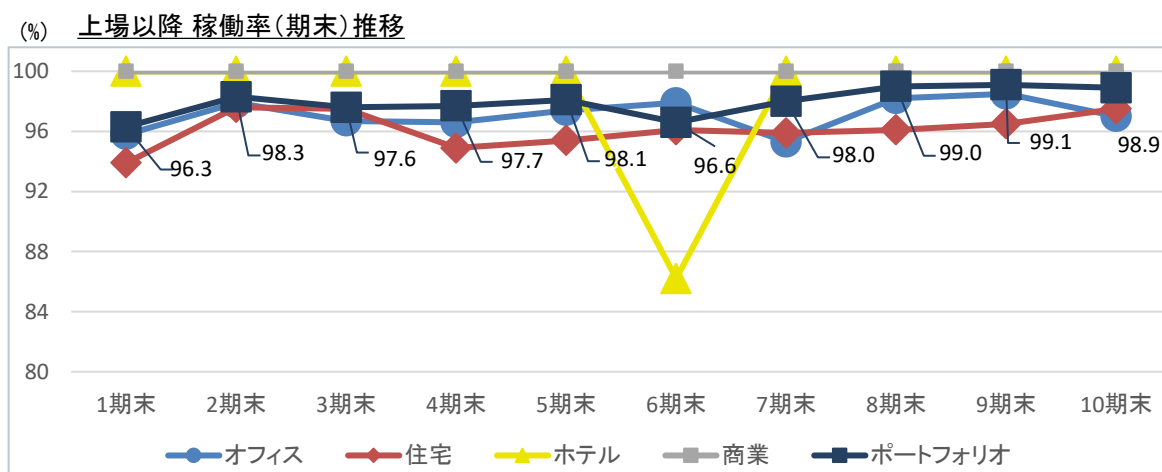
※グラフ中の金額は各区分における取得価格を記載しており、百万円未満を切り捨てているため、合計額が合わない場合があります。
※ポートフォリオ区分の比率については、小数点第2位を四捨五入して掲載しています。

資産規模の推移



ポートフォリオの質的向上を図りながら、機を見定めた公募増資の実施によって上場後約5年で資産規模は倍増

稼働率の推移



ポートフォリオ全体の期末稼働率は上場以降90%台後半を維持、第10期はオフィス埋め戻しにより稼働を早期改善

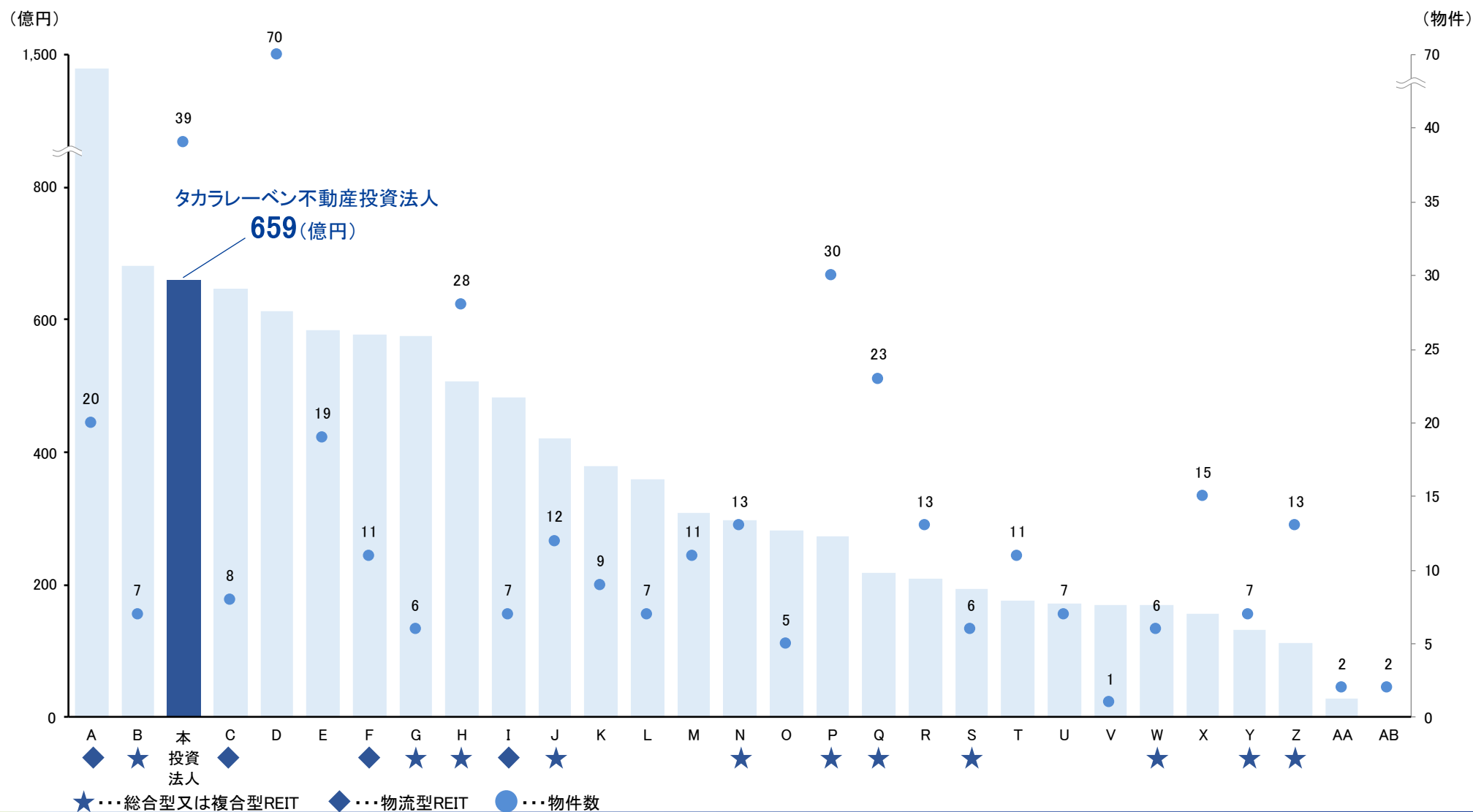
コロナ禍においてもスポンサーグループからの安定的な物件供給



タカラレーベン不動産投資法人

- 新型コロナウイルス感染拡大の環境下においても、本投資法人はスポンサーグループ物件と本資産運用会社独自でソーシングした物件の取得を積極的に行い、外部成長を実現

時価総額2,000億円未満のJ-REIT29銘柄における2020年4月以降(コロナショック以降)の物件取得累計額、累計物件数(2023年3月31日時点)



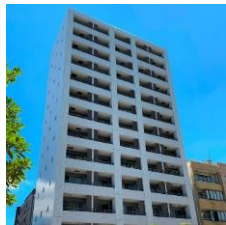
第3回('23年2月期初)公募増資時 取得物件

➤ 第10期初の第3回公募増資により新規9物件(住宅8、商業施設1)を取得

	R-23	R-24	R-25	R-26	R-27	R-28	R-29	R-30	C-13
	ラグゼナ北千住	ラヴィータ東上野	ラグゼナ浄心	ラグゼナ梅小路 京都西	ラグゼナ清水五条	ラヴィータ二条月光	ラヴィータ東寺	ブレアデス難波東	家電住まいる館 ×YAMADA web.com奈良本店
									
取得価格	1,540百万円	1,280百万円	620百万円	725百万円	515百万円	515百万円	465百万円	675百万円	4,850百万円
鑑定評価額 (第10期末)	1,610百万円	1,290百万円	634百万円	772百万円	597百万円	535百万円	477百万円	717百万円	5,170百万円
延床面積	1,893.46㎡	1,029.91㎡	1,290.49㎡	1,466.11㎡	1,068.10㎡	930.56㎡	874.80㎡	1,271.00㎡	9,827.47㎡
所在地	東京都足立区 千住河原町17-6	東京都台東区 東上野1-19-7	愛知県名古屋市 西區城西4-20-3	京都府京都市 下京区西七条 御領町67-2	京都府京都市東山 区大和路通五条 上る山崎町360	京都府京都市中京 区西ノ京東月光町 33-5	京都府京都市 南区西九条関ヶ町 84	大阪府大阪市 中央区日本橋 1-22-7	奈良県奈良市 柏木町463-4
アクセス	京成本線「千住大橋」駅 徒歩4分 JR常磐線、東武スカイツリーライン、東京メトロ千代田線・日比谷線、つくばエクスプレス「北千住」駅 徒歩10分	東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅 徒歩4分 都営地下鉄大江戸線、つくばエクスプレス「新御徒町」駅 徒歩6分	名古屋市営地下鉄鶴舞線「浄心」駅 徒歩2分	JR山陰本線(嵯峨野線)「梅小路京都西」駅 徒歩8分	京阪本線「清水五条」駅 徒歩6分 阪急京都線「京都河原町」駅 徒歩14分	JR山陰本線(嵯峨野線)、京都市営地下鉄東西線「二条」駅 徒歩5分	近鉄京都線「東寺」駅 徒歩3分	大阪市高速電気軌道(Osaka Metro)堺筋線・千日前線「日本橋」駅 徒歩3分 近鉄難波線「近鉄日本橋」駅 徒歩3分	近鉄奈良線「新大宮」駅 南西約1,800m JR関西本線(大和路線)「奈良」駅 南西約2,000m
竣工	2022年1月	2019年2月	2022年2月	2019年7月	2015年3月	2017年7月	2018年9月	2013年12月	2008年11月
戸数	52	21	34	51	32	30	30	36	-
取得日	2022年9月2日	2022年9月2日	2022年9月2日	2022年9月2日	2022年9月2日	2022年9月2日	2022年9月2日	2022年9月2日	2022年9月2日
稼働率 (2022/9末⇒2023/2末)	96.9% ⇒ 100%	95.6% ⇒ 95.6%	96.5% ⇒ 100%	100% ⇒ 100%	97.5% ⇒ 97.5%	100% ⇒ 100%	90.0% ⇒ 100%	91.8% ⇒ 100%	100% ⇒ 100%

第4回('23年8月期初)公募増資時 取得物件

第11期初の第4回公募増資により住宅8物件を取得

	TLRレジデンス両国	TLRレジデンス大鳥居	TLRレジデンス亀有	フィール清船	セレニテ難波西	コリーヌアンソレイエ	ロックフィールド西大井	ラヴィータ谷塚駅前 I・II
								
取得価格	2,000百万円	1,470百万円	1,900百万円	1,500百万円	1,300百万円	970百万円	535百万円	970百万円
鑑定評価額	2,040百万円	1,490百万円	1,910百万円	1,510百万円	1,310百万円	984百万円	544百万円	982百万円
延床面積	2,176.42㎡	1,553.17㎡	2,097.63㎡	6,211.93㎡	2,339.28㎡	3,108.25㎡	760.89㎡	1,587.02㎡(I) 2,042.77㎡(II)
鑑定NOI利回り	3.6%	3.6%	3.6%	4.7%	4.4%	5.0%	3.6%	5.1%
所在地	東京都墨田区石原 1-1-2	東京都大田区萩中 3-2-14	東京都葛飾区亀有 3-10-14	愛知県名古屋市中川区清船町1-1-6	大阪府大阪市浪速区 芦原1-2-1	埼玉県和光市白子 2-12-28	東京都品川区西大井 1-7-3	埼玉県草加市瀬崎 1-8-18(I),20(II)
アクセス	都営地下鉄大江戸線 「両国」駅 徒歩2分 JR 中央・総武緩行線 「両国」駅 徒歩9分	京浜急行空港線 「大鳥居」駅 徒歩6分	JR常磐線「亀有」駅 徒歩4分	名古屋臨海高速鉄道 あおなみ線 「荒子」駅 徒歩18分 名古屋市営バス 「篠原橋」 徒歩2分	JR大阪環状線 「芦原橋」駅 徒歩6分 南海電気鉄道高野線 「芦原町」駅 徒歩6分 地下鉄千日前線・阪神 電気鉄道なんば線 「桜川」駅 徒歩8分	東京メトロ有楽町線・ 副都心線「地下鉄 成増」駅 徒歩13分 東武東上線「成増」駅 徒歩16分 東武東上線・東京メ トロ有楽町線・副都心線 「和光市」駅 徒歩20分	JR横須賀線・湘南新宿 ライン「西大井」駅 徒歩3分	東武伊勢崎線 「谷塚」駅 徒歩2分
用途	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
竣工	2004年7月	2014年9月	2016年2月	2006年2月	2008年11月	1996年2月	2009年2月	1995年3月(I) 2001年1月(II)
売主	合同会社 アイランドシップ4号	合同会社 アイランドシップ4号	合同会社 アイランドシップ4号	非開示	合同会社 アイランドシップ4号	合同会社 アイランドシップ4号	合同会社 アイランドシップ4号	合同会社 アイランドシップ4号
取得日	2023年3月2日	2023年3月2日	2023年3月2日	2023年3月2日	2023年3月2日	2023年3月2日	2023年3月2日	2023年3月2日
稼働率 (2023年3月末)	96.6%	100%	97.3%	100%	92.2%	95.6%	92.4%	98.1%
戸数	60	53	72	85	90	45	16	47

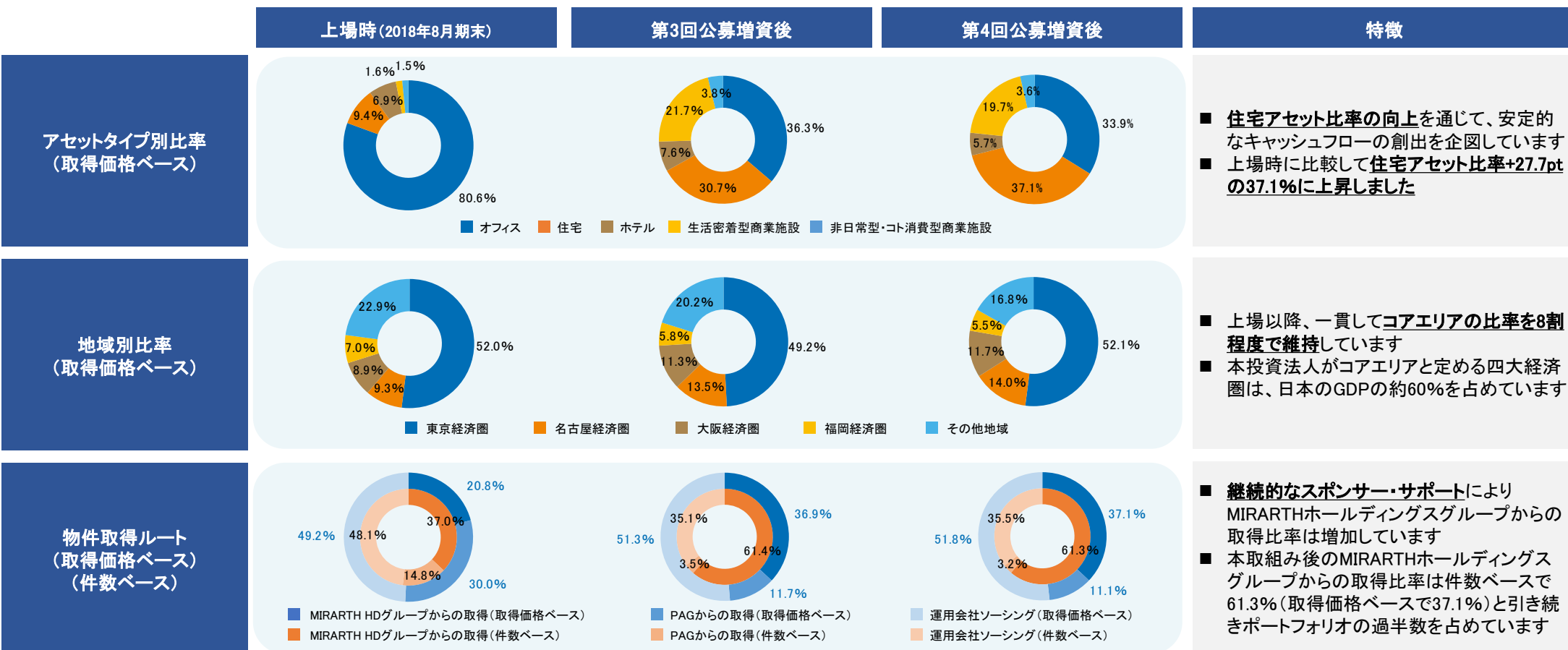
(注)「鑑定NOI利回り」は、鑑定評価書に記載の運営純収益(NOI)を取得価格で除して算出した数値です。

公募増資を通じたポートフォリオの質的向上



タカラレーベン不動産投資法人

- 安定性の高い住宅アセット比率の増加
- 公募増資を通じた資産入替によるポートフォリオの安定性向上
- 継続的なスポンサー・サポートにより、メインスポンサーであるMIRARTHホールディングスグループからの物件取得比率が増加



※ 各スポンサーグループからの取得については、ブリッジファンド等を経由した物件取得を含みます

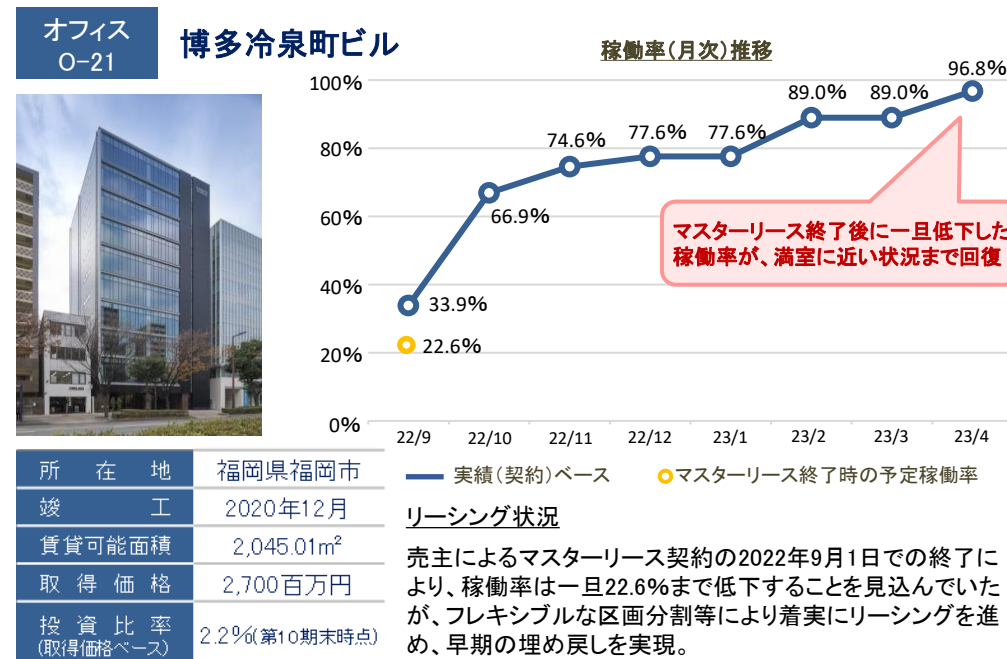
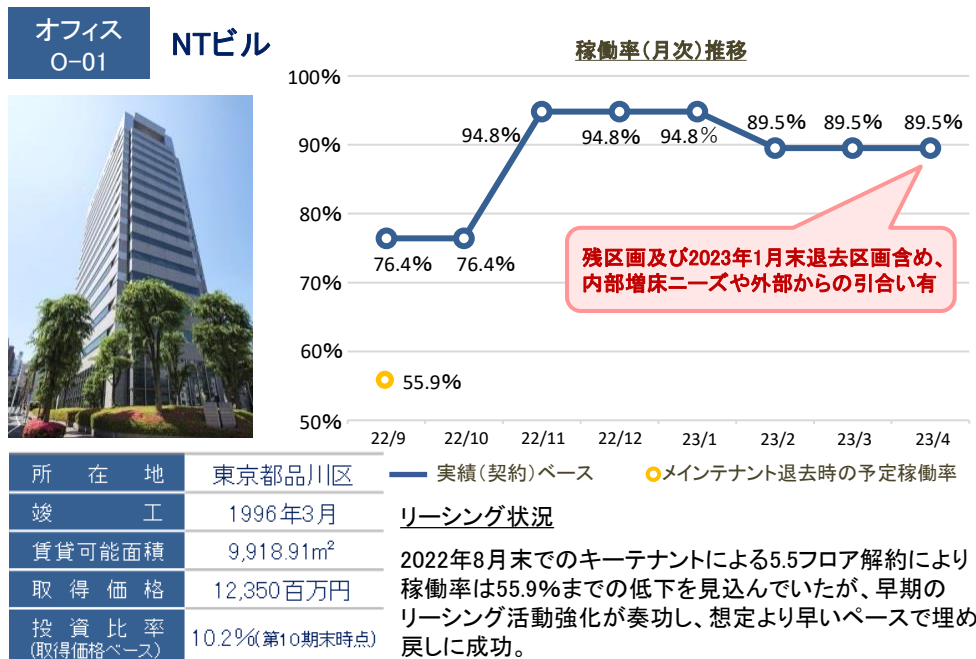
(単位:百万円)

	第10期予想実績対比				前期対比			
	期初予想	実績	差異	主な要因	第9期	第10期	差異	主な要因
運用日数	181 日	181日	—	—	184日	181日	—	—
営業収益	3,495	3,612	+117	+50 物件譲渡益増(赤坂川瀬) +34 賃料収入増(ACCESS+25他) +5 水道光熱費収入増 +28 その他	3,545	3,612	+67	▲110 物件譲渡益減(9期248 10期137) ▲102 物件譲渡による期中収益減 +60 前期取得物件の期中収益増 +314 当期物件取得による期中収益増 ▲94 既存物件の収益増減合計 (NT▲93、冷泉▲42、ACCESS+30他)
営業利益	1,955	2,092	+136	+117 営業収益増 ▲27 水道光熱費用増 ▲15 修繕費増 +82 控除対象外消費税費用減 ▲21 その他	2,020	2,092	+71	+67 営業収益増 +38 当期物件譲渡による期中費用減 ▲19 前期取得物件の期中費用増 ▲73 当期物件取得による期中費用増 +76 控除対象外消費税費用減 ▲18 その他
経常利益	1,610	1,743	+132	+136 営業利益増 ▲4 融資関連費用増	1,727	1,743	+16	+71 営業利益増 ▲40 借入金利息増 ▲14 融資関連費用増
当期純利益	1,610	1,717	+107	+132 経常利益増 ▲25 法人税等調整額増	1,726	1,717	▲8	+16 経常利益増 ▲25 法人税等調整額増
分配金総額	1,730	1,730	—	+107 当期純利益増 ▲107 内部留保取崩減	1,729	1,730	+1	▲8 当期利益減 +10 内部留保取崩増(前期2 当期12)
1口当たり分配金(利益超過分配金含む)	2,710円	2,710円	—	発行済投資口総数:638,600口	3,008円	2,710円	▲298円	第9期末発行済投資口総数:575,000口 第10期末発行済投資口総数:638,600口

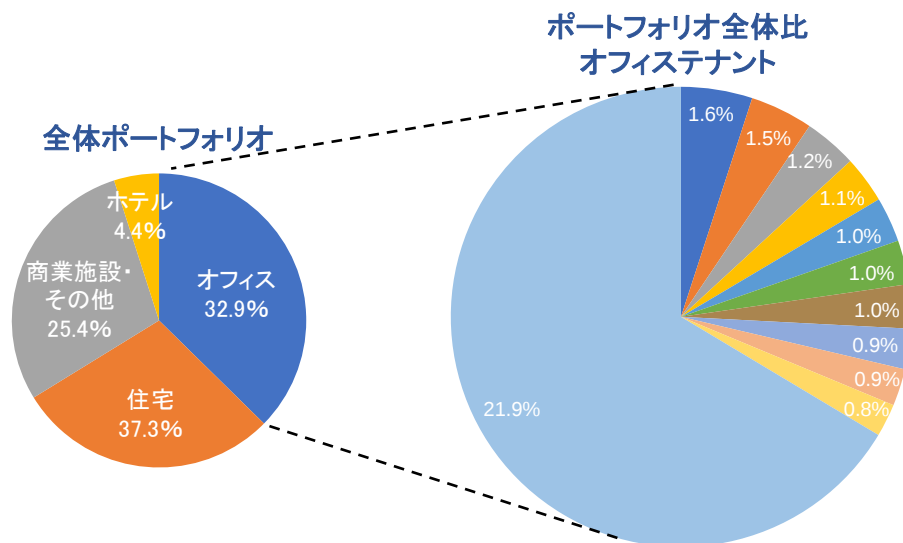
(注)百万円未満の金額を切り捨てているため、合計額が合わない場合があります

リーシング進捗状況とリスク分散 - オフィス -

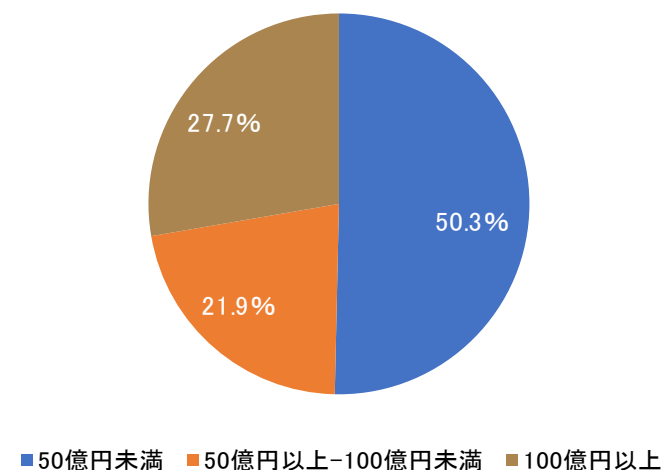
稼働低下物件のリーシング状況



テナント分散の状況(賃料ベース:第4回公募増資後)



オフィス規模比率(取得価格ベース:2023年4月末日現在)

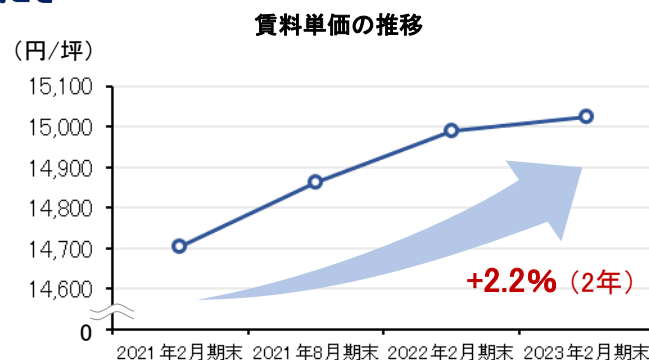


- スポンサーから取得した住宅アセットのうち多くの物件では、高い物件クオリティを背景に、取得後に賃料増額を実現

スポンサー物件の賃料増額事例

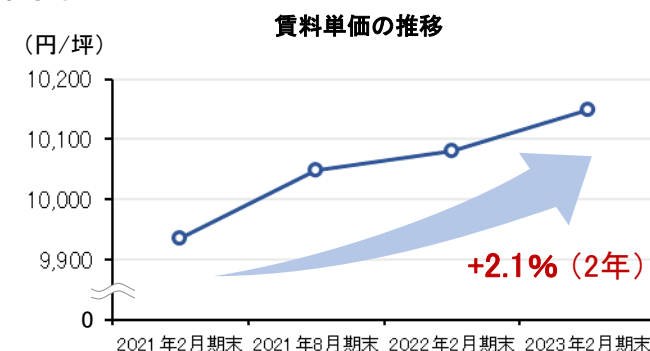
住宅
R-08

第1回公募増資時取得(2019年)
ラグゼナ勝どき



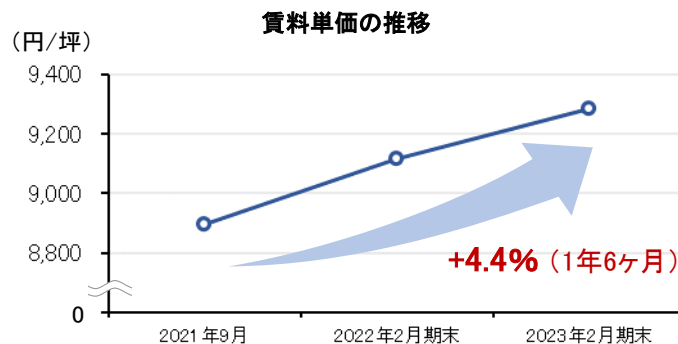
住宅
R-09

2020年取得
ラグゼナ本厚木



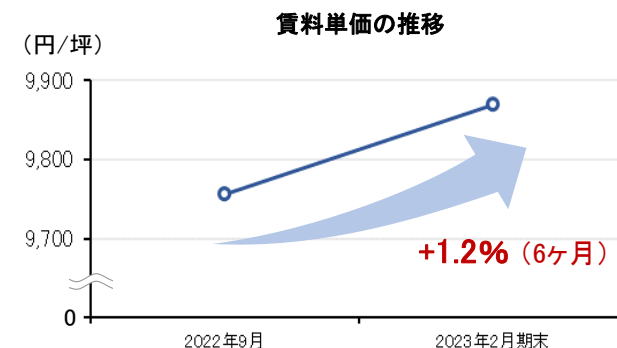
住宅
R-16

第2回公募増資時取得(2021年)
ラグゼナ流山おおたかの森



住宅
R-30

第3回公募増資取得(2022年)
プレアデス難波東



- 第10期中の稼働率は100%を維持
- 生活密着型商業施設の割合は85%超の高い水準
- 生活密着型商業施設や信用力の高いテナントが入居する商業施設の底地を保有することにより、キャッシュフローの長期的安定性を確保

施設タイプの比率(取得価格ベース)

生活密着型(85%)



YAMADA web.com
松山問屋町店



Teco LIFE SELLECT
神戸垂水店(底地)



TA湘南鵠沼海岸



イオンスタイル尾道(底地)



DCMダイキ尾道店(底地)



カインズ大宮店



アピタ名古屋南店



家電住まいる館×YAMADA
Web.com奈良本店

非日常型・コト消費型(15%)



プリオ大名Ⅱ



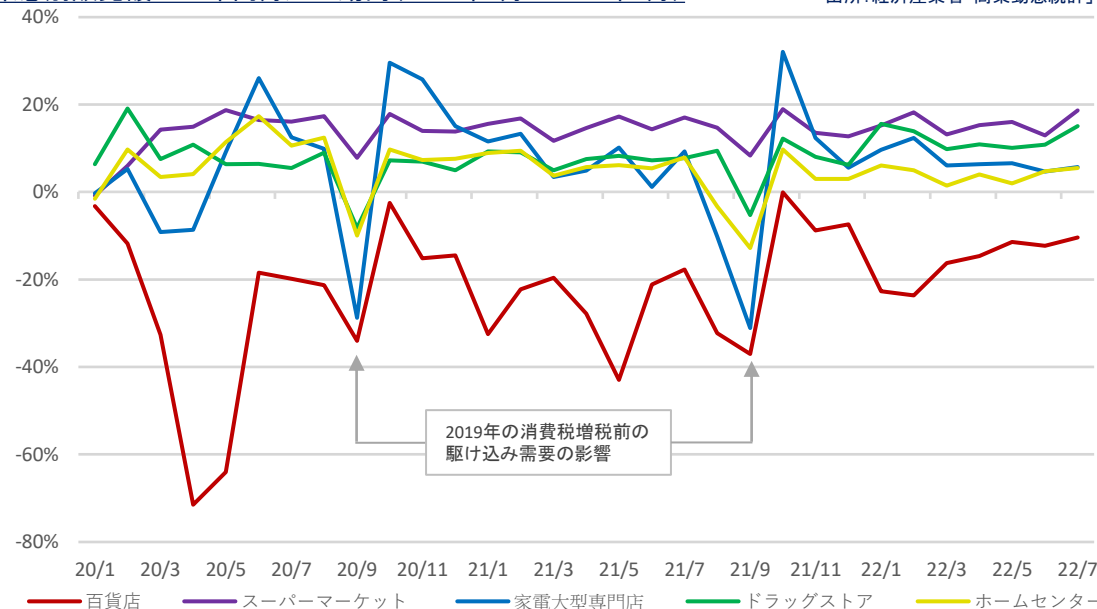
ビッグモーター
札幌清田店(底地)



ビッグモーター
鴻巣店(底地)

業態別販売額2019年同月比の動向(2020年1月~2022年7月)

出所:経済産業省「商業動態統計」

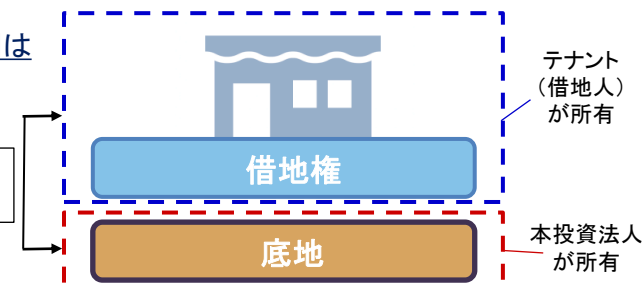


⇒生活密着型商業施設販売額はコロナ禍においても堅調に推移

底地への投資

- ・長期にわたる安定した賃料収入
本投資法人の底地の平均賃貸借残存期間は約23年
- ・高い賃貸需要が見込まれる物件を厳選
テナント代替性及び粘着性の高い良質な物件に厳選投資
- ・保守・修繕等の追加投資不要
想定外の支出も無し

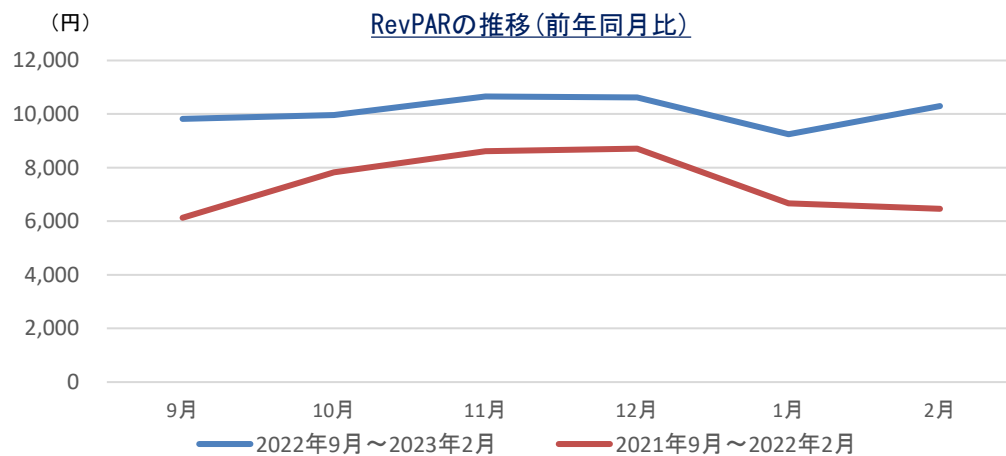
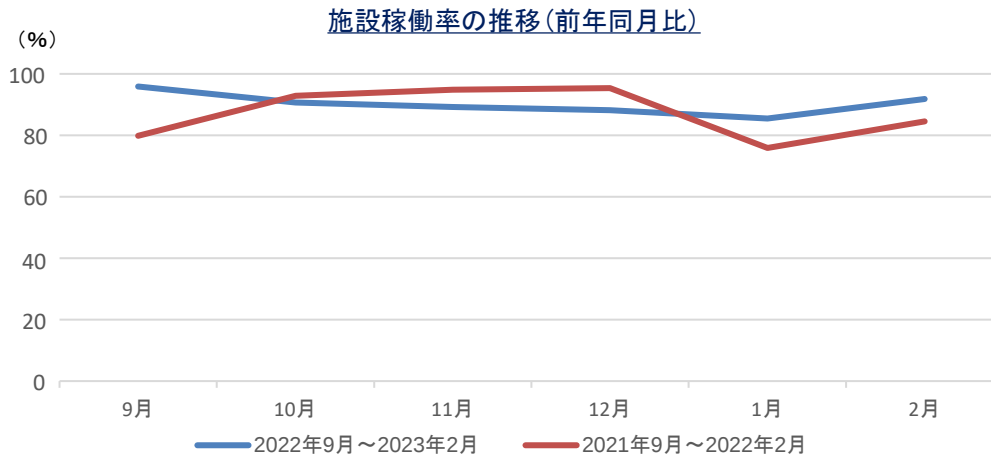
事業用
定期借地権



⇒長期的に安定したキャッシュフローによるポートフォリオ収益力の下支え

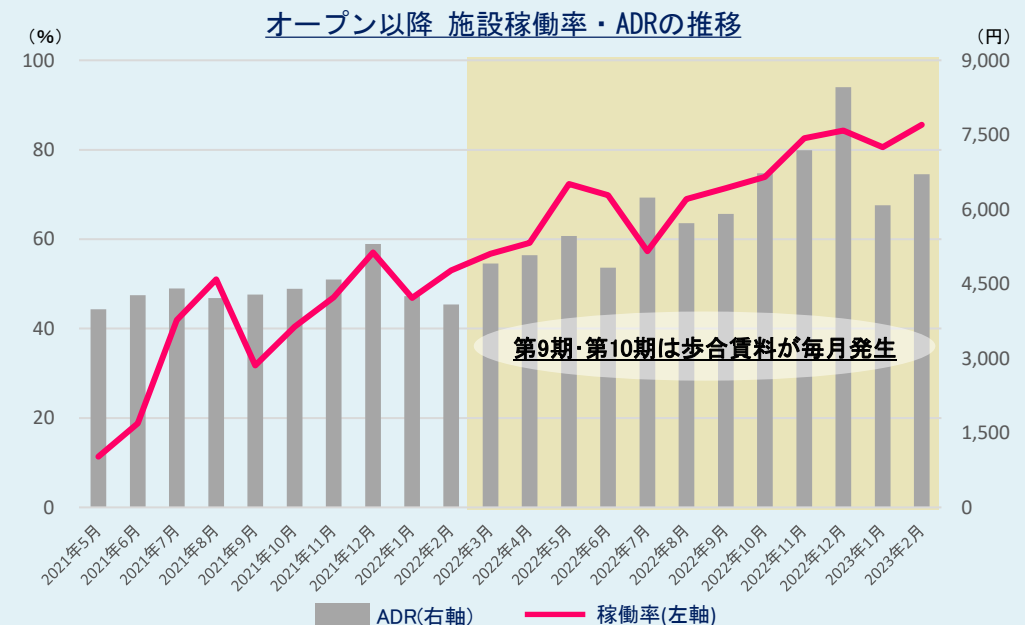
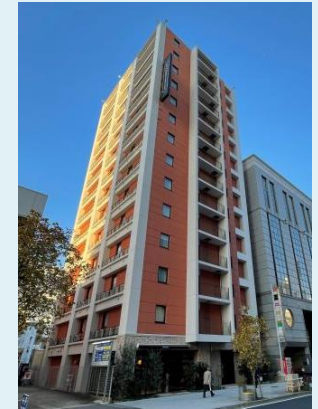
- コロナ禍からの回復と共に、ホテルの稼働率及びRevPARは良好に推移
- ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoyaでは、歩合賃料が引き続き増加傾向(前期比 約2.9倍)

ドーミーイン松山・ドーミーイン盛岡(固定賃料2物件)の運営状況



ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya(変動賃料)の運営状況

- 2021年5月にオープン以降、順調に運営が推移
- 歩合賃料(GOP連動)は引き続き増加傾向



財務指標推移

	2020年2月期 (第4期)	2020年8月期 (第5期)	2021年2月期 (第6期)	2021年8月期 (第7期)	2022年2月期 (第8期)	2022年8月期 (第9期)	2023年2月期 (第10期)
有利子負債残高	43,400百万円	43,400百万円	43,400百万円	43,400百万円	57,300百万円	58,275百万円	63,080百万円
総資産LTV	45.9%	45.9%	46.0%	46.0%	47.2%	47.6%	47.2%
時価LTV	42.8%	43.1%	43.5%	43.5%	44.8%	45.1%	45.0%
平均金利	0.57%	0.63%	0.63%	0.63%	0.62%	0.70%	0.72%
平均借入期間	3.2年	3.9年	3.9年	4.3年	4.2年	4.6年	4.6年

発行体格付

JCR

A

(安定的)

2022年6月6日変更

R&I

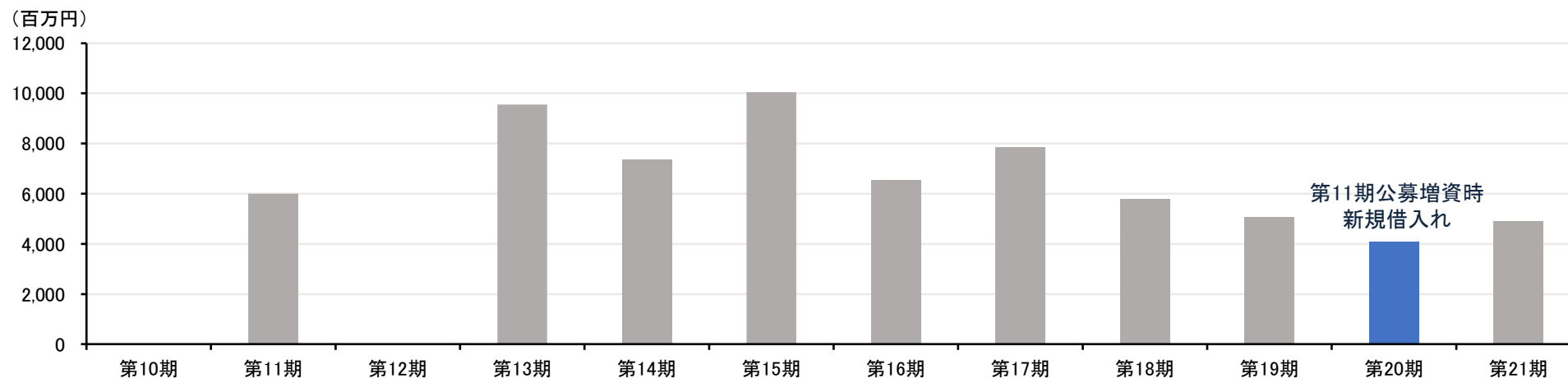
A-

(安定的)

2021年3月22日取得

返済期限の分散状況

- 新規借入時には借入期間の長期化を図るとともにマチュリティラダーの平準化を進める
- 第11期公募増資時の新規借入において返済期限を更に分散化



- 株式会社タカラレーベンは2022年10月1日に持株会社体制へ移行し、「MIRARTHホールディングス株式会社」に商号変更
- 不動産総合デベロッパーの枠を超え、地域社会と共創し、未来の街づくりに取り組む新たな企業体へと進化し、ESG経営をさらに強化

MIRARTH HOLDINGS[※]

不動産事業

エネルギー事業

アセットマネジメント事業

その他事業

■ 背景

新築分譲マンション事業をコア事業としつつも、エネルギー事業、アセットマネジメント事業、海外事業など、事業の多角化が進展

■ 目的

持続的な成長の促進、迅速かつ柔軟な経営判断ができる体制の構築、ガバナンス強化

※ MIRARTH(ミラース)は、Mirai(未来)とEarth(地球)を組み合わせて生まれた言葉です。「地域全般への貢献を通じ、人と地球の未来を幸せにする企業へ進化したい」という思いを込めています。

MIRARTHホールディングスグループにおける取組み事例

○ ZEH-M(ゼッチ・マンション)に対する取組み

持続可能なライフスタイルの構築に向けて、環境に配慮し、お客様にとってより良い住まいを提供すべく、ZEH-Mの普及に対して積極的に取り組んでいる。2018年度よりZEHデベロッパーに登録。過去実績は2件(2022年2月、2023年1月竣工)であり、今後1件の開発を予定(2023年11月竣工予定)。

ZEHとは?

ZEH「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス (net Zero Energy House)」とは、「快適な室内環境」と「年間で消費する住宅のエネルギー量が正味で概ねゼロ以下」を同時に実現する住宅



○ ZEH-M導入事例

マンション名	レーベン長野中御所 THE PEERLESS
所在地	長野県長野市中御所1-17
アクセス	JR北陸新幹線、JR信越本線・篠ノ井線・飯山線、しなの鉄道北しなの線「長野」駅 徒歩8分
総戸数	47戸
竣工	2022年2月
一次エネルギー削減率	29.0%



マンション名	レーベン富山西町 RESONACIA
所在地	富山県富山市古鍛冶町5-1外
アクセス	富山地方鉄道富山軌道線「西町」停留所 徒歩4分
総戸数	42戸
竣工	2023年1月
一次エネルギー削減率	22.0%



マンション名	レーベン富山神通本町 ONE TOWER
所在地	富山県富山市神通本町2-2-1
アクセス	JR北陸新幹線・高山本線、あいの風とやま鉄道「富山」駅 徒歩7分
総戸数	88戸
竣工	2023年11月予定
一次エネルギー削減率	27.0%



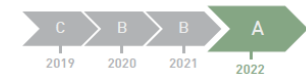
- 資産運用業務における環境(Environment)・社会(Society)・ガバナンス(Governance)への配慮を通じ、MIRARTHホールディングスグループの協力のもと、「投資主価値の最大化」、「持続的な環境の創造」及び「地域と社会への貢献」を目指す

サステナビリティ基本方針

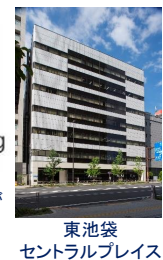
1. 地球温暖化防止の取組み
2. 環境負荷の低減
3. 法令遵守と社内体制整備
4. ステークホルダーとのコミュニケーション
5. 積極的な情報開示

GRESB評価

- GRESBリアルエステイト評価スコアは継続的に上昇しており、4年連続で「Green Star」を取得
- ESG情報開示の充実度を図るGRESB開示評価において、最上位の「Aレベル」を取得



DBJ Green Building認証



CASBEE不動産評価認証

- 2023年3月1日付で、5物件において新たに認証を取得(評価:Aランク)



マテリアリティ	具体的取組み	関連するSDGs
1. 気候変動対策の推進 (E)	① GHG削減 ② 水資源の有効活用 ③ 廃棄物管理	13
2. 再生可能エネルギー導入と使用率の継続的向上 (E)	① MIRARTHホールディングスグループより、再生可能エネルギー導入取組み促進について支援・協力を受ける ② グリーン証書・PPA(電力販売契約)小推力発電など様々な再生可能エネルギー導入の検討と実施	7, 13
3. 環境負荷の軽減とレジリエンス強化 (E)	① CAPEXの有効活用によるポートフォリオ強化 ② グリーンリース推進 ③ BCPの充実	11
4. 従業員・テナントの健康と快適性向上 (S)	① 従業員満足度調査の継続的な実施、トップマネジメントとの定期的な対話機会の継続 ② 柔軟な働き方の推進 ③ テナント満足度調査の継続的な実施	3, 11
5. 人権の尊重、多様性と人材開発 (S)	① 人権に関連する啓蒙啓発の推進 ② 多様性とインクルージョンを意識した就労環境整備 ③ 人材開発の促進、研修制度の充実と資格取得奨励	5, 8
6. 規律ある組織体制の構築とステークホルダーエンゲージメント (G)	① 政治献金禁止・腐敗防止 ② 実効性のある内部統制システム構築 ③ 開示の充実	16, 17

環境への取組み

省エネLED化工事（事例）



NTビル(エントランス)



LBiz仙台(貸室内)



NTビル(車路)

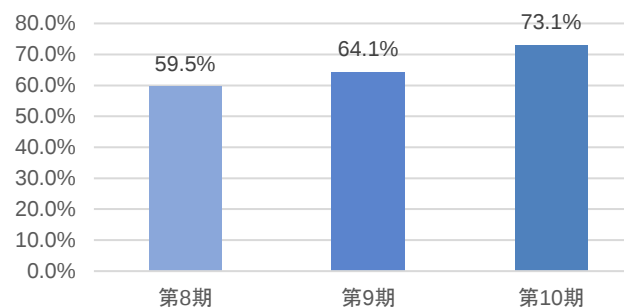


博多祇園ビル(ELVホール)

(LED化率)

物件数	ポートフォリオにおけるLED化率	
41物件	合計73.1%	うち共用部分91.1%
		うち専有部分62.1%

(進捗)



※比率は面積ベース

ガバナンスへの取組み

投資主本位の業務運営に関する方針

資産運用会社であるタカラPAG不動産投資顧問株式会社は、金融庁が2017年3月に公表(2021年1月改訂)した「顧客本位の業務運営に関する原則」を受けて、顧客本位の業務運営に関する方針を策定

⇒本投資法人とその投資主をお客様と位置づけ、資産の運用においてお客様本位の運営を実現するための方針を公表するとともに、その取組状況を定期的に開示

URL: <https://www.takara-pag.com/ja/policy/index.html>



社会への取組み

テナントコミュニケーション

・EV充電設備設置によるCS向上

2023年5月以降、ラグゼナ東高円寺、ラグゼナ平和台他4物件で、EV自動車充電コンセント「Terra Charge」を導入予定



専用スマホアプリで充電状況や履歴をタイムリーに把握⇒アプリ上で決済

従業員とのコミュニケーション

・代表取締役社長との個別面談

2022年度より四半期毎に、運用会社の全従業員と社長との1on1面談を実施

ESG情報開示

投資家をはじめとするステークホルダーに対し、ESGへの取組み情報を広く開示

ESGサイト URL: <https://takara-reit.co.jp/ja/esg/index.html>

⇒ESGに特化したサイトを開設し、積極的な情報開示を実施(2023年3月更新)

ESGレポート URL: <https://takara-reit.co.jp/asset/esg/img/esgreport-ja-2022.pdf>

⇒ESGに対する考え方と取組み全般について報告(2023年3月発行)





今後の成長戦略

2023年8月期(第11期)/2024年2月期(第12期) 業績予想

(単位:百万円)

	第10期 実績	第11期 予想	差異	主な要因	第11期 予想	第12期 予想	差異	主な要因
運用日数	181日	184日	—	—	184日	182日	—	—
営業収益	3,612	3,775	+162	▲137 物件譲渡益減 ▲23 譲渡物件の期中収益減 +271 11期物件取得による期中収益増 +52 既存物件収益増(NT+67、冷泉+30)	3,775	3,811	+36	+36 既存物件期中収益増(NT+38)
営業利益	2,092	2,161	+68	+162 営業収益増 +15 譲渡物件の賃貸費用減 ▲85 11期物件取得による賃貸費用増 ▲21 10期取得物件の固都税発生 ▲3 その他	2,161	2,215	+54	+36 営業収益増 +24 リーシング費用減 ▲6 その他
経常利益	1,743	1,782	+38	68 営業利益増 ▲29 支払利息等営業費用増	1,782	1,839	+57	+54 営業利益増 +2 営業外費用減
当期純利益	1,717	1,756	+38	+38 経常利益増	1,756	1,813	+57	+57 経常利益増
分配金総額	1,730	1,797	+66	+38 当期純利益増 +28 内部留保による調整(10期12 11期41)	1,797	1,813	+15	+57 当期純利益増 ▲41 内部留保充当額減
1口当たり分配金(利益超過分配金含む)	2,710円	2,600円	▲110円	第10期末発行済投資口総数:638,600口 第11期末発行済投資口総数:691,335口	2,600円	2,623円	+23円	発行済投資口総数:691,335口

(注)百万円未満の金額を切り捨てているため、合計額が合わない場合があります

➤ 運用会社が有する独自の情報ネットワークをフル活用し、スポンサー以外からも物件取得機会の拡大を図る

2023年: 新規案件入手状況(4月末日時点)

タイプ	金額(百万円)	比率(%)	件数
オフィス	147,348	29.7	49
住宅	165,122	33.3	130
商業	67,517	13.6	25
底地	14,279	2.9	7
物流	14,000	2.8	2
ホテル	79,720	16.1	14
開発用地	0	0.0	0
その他	8,315	1.7	5
合計	496,302	100.0	232

⇒価格の妥当性及び投資基準等の適合性を踏まえ具体検討案件を選別

アクイジション検討案件の概算価格合計(2023年4月末日時点)

スポンサー パイプライン 約65% 概算440億円 MIRARTHホールディングスグループ開発物件 (具体アセット例: ラグゼナ・L.Bizシリーズ他) ※スポンサーパイプラインの状況は次ページに掲載	運用会社 独自ルート 約35% 概算230億円 幅広い用途・価格帯から 良質な投資機会を発掘・ 精査(ブリッジ案件含む)
---	---

参考

引き続き、多数の新規案件を入手

2022年

タイプ	金額(百万円)	比率(%)	件数
オフィス	691,353	32.0	240
住宅	789,188	36.6	585
商業	381,062	17.7	137
底地	47,970	2.2	32
物流	7,620	0.4	12
ホテル	190,870	8.8	51
開発用地	1,700	0.1	4
その他	48,280	2.2	34
合計	2,158,044	100.0	1,095

2021年

タイプ	金額(百万円)	比率(%)	件数
オフィス	750,290	37.0	312
住宅	770,131	37.9	628
商業	269,344	13.3	123
底地	46,744	2.3	41
物流	47,100	2.3	20
ホテル	73,642	3.6	38
開発用地	18,473	0.9	6
その他	53,702	2.6	20
合計	2,029,428	100.0	1,188

スポンサーパイプラインの状況



タカラレーベン不動産投資法人

➤ メインスポンサーであるMIRARTHホールディングスグループの開発力を活用した豊富なパイプライン

■ 住宅

物件名	所在地	竣工(予定)	戸・室・ 区画数
ラグゼナ平和島	東京都大田区	竣工済	41
ラグゼナ八王子新町	東京都八王子市	竣工済	37
ラグゼナ上前津	名古屋市中区	竣工済	112
ラグゼナ田端北	東京都荒川区	竣工済	42
ラグゼナ和光	埼玉県和光市	竣工済	30
ルミナス田室町	大分県大分市	2023年4月	44
ラグゼナ日本橋堀留町	東京都中央区	2023年6月	27
ラグゼナ横浜鶴見Ⅰ	神奈川県横浜市	2023年7月	90
ラグゼナ丸の内	名古屋市中区	2023年7月	65
ラグゼナ町屋	東京都荒川区	2023年11月	25
ルミナス築山	愛媛県松山市	2023年12月	70
八幡山学生マンション	東京都杉並区	2024年1月	131
ラグゼナ平塚	神奈川県平塚市	2024年2月	41
ラグゼナ松戸	千葉県松戸市	2024年3月	55
ラグゼナ横浜鶴見Ⅱ	神奈川県横浜市	2024年4月	98
ラグゼナ磯子	神奈川県横浜市	2024年6月	58
ラグゼナ八千代台	千葉県八千代市	2024年6月	41
ラグゼナ浦和	埼玉県浦和市	2024年7月	29
ラグゼナ小岩	東京都江戸川区	2024年8月	31
ラグゼナ平井	東京都江戸川区	2024年9月	43
ラグゼナ南千住	東京都荒川区	2024年10月	26
ラグゼナ川崎	神奈川県川崎市	2025年1月	90
ラグゼナ八王子寺町	東京都八王子市	2025年3月	71

(注) 本投資法人は上に記載の各物件について優先交渉権を取得していますが、これらの物件について今後取得することを保証するものではありません
(注) 竣工予想図を掲載している物件については竣工後の建物と異なる場合がございます
(注) 上記には開発中の物件が含まれており、物件名称は一部「仮称」となっています。今後名称が変更になる場合があります

■ オフィス

物件名	所在地	竣工(予定)	戸・室・ 区画数
L.Biz八丁堀	東京都中央区	竣工済	8
L.Biz御茶ノ水	東京都千代田区	竣工済	7
L.Biz呉服町	福岡県福岡市	竣工済	8
L.Biz博多駅前	福岡県福岡市	2024年3月	10
L.Biz平河町	東京都千代田区	2024年4月	9

■ ホテル

物件名	所在地	竣工(予定)	戸・室・ 区画数
ホテルウィングインターナショナル高松	香川県高松市	竣工済	132
上野アーバンホテルアネックス	東京都台東区	竣工済	65



ラグゼナ上前津



ラグゼナ横浜鶴見Ⅰ



L.Biz八丁堀



L.Biz御茶ノ水



ラグゼナ丸の内



ラグゼナ平和島



ラグゼナ田端北



ホテルウィング
インターナショナル
高松

中期分配金目標の進捗状況



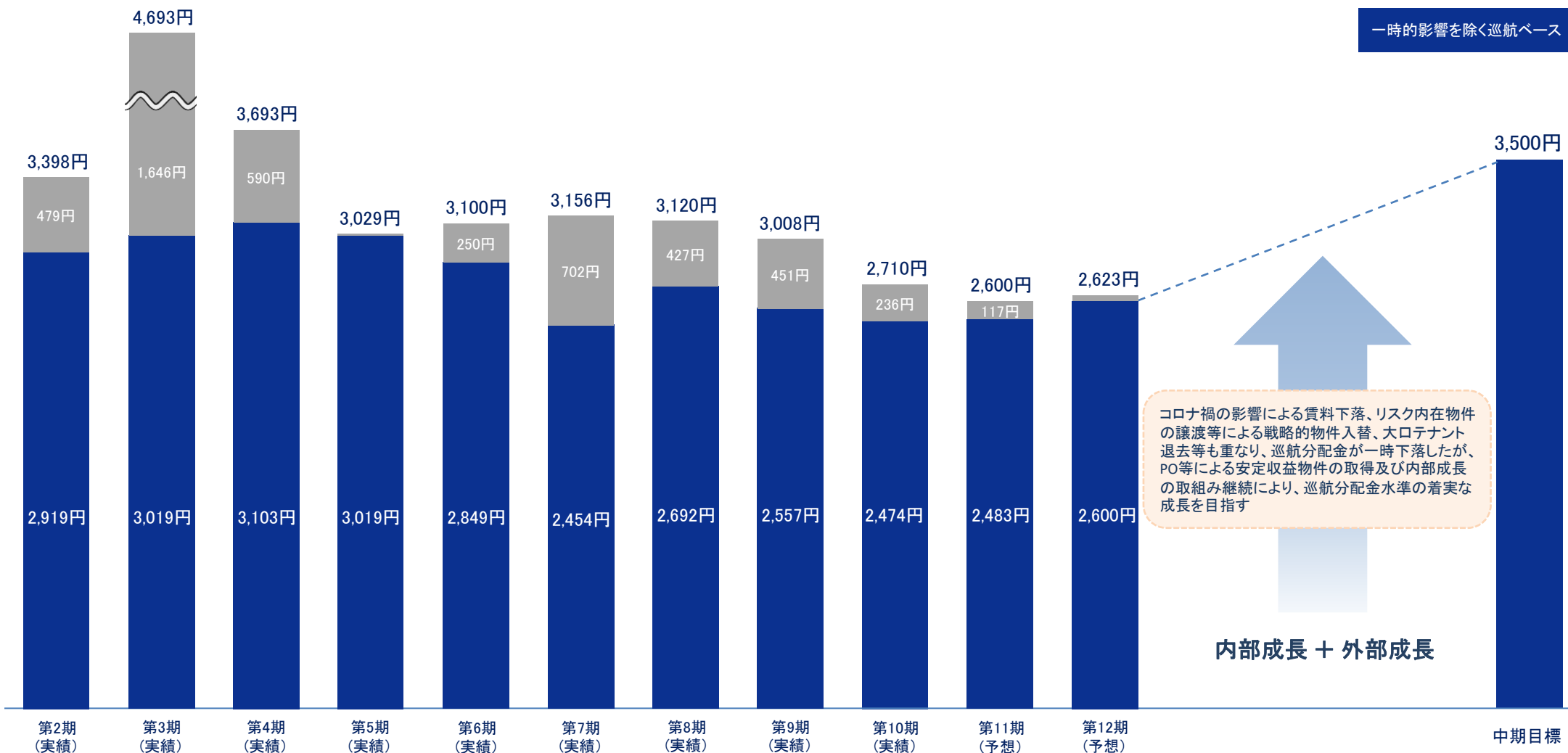
タカラレーベン不動産投資法人

中期的な巡航分配金目標は**3,500円**

- コロナ禍からの回復を踏まえ、中期目標の水準は維持
- 着実な内部成長及びPO等を伴った外部成長により、巡航分配金の向上を目指す
- 第10期分配後の内部留保残高は約245百万円(354円／口) ⇒ 分配金の安定性を下支え

物件譲渡効果・固都税効果・
内部留保取り崩し分

一時的影響を除く巡航ベース



注：各項目の金額を発行済投資口総数で割った金額について、1円未満を切り捨てしているため、合計額と一致しない部分があります。



Appendix

個別物件の稼働率 ― 第10期 ―

(単位:%)

用途	物件番号	物件名	2022年 9月末	2022年 10月末	2022年 11月末	2022年 12月末	2023年 1月末	2023年 2月末
オフィス	O-01	NTビル	76.4	76.4	94.8	94.8	94.8	89.5
	O-02	東池袋セントラルプレイス	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-03	名古屋センタープラザビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-05	大宮NSDビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-07	博多祇園ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-09	LBiz神保町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-11	LBiz仙台	98.0	97.8	97.8	97.8	97.8	95.8
	O-12	仙台日興ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-18	赤坂川瀬ビル	78.3	78.3	78.3	—	—	—
	O-19	代々木一丁目ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-20	川越ウエストビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-21	博多冷泉町ビル	33.9	66.9	74.6	77.6	77.6	89.0
	オフィス合計		91.8	93.2	97.4	97.8	97.8	97.0
住宅	R-01	アマーレ東海通	87.6	93.6	93.8	93.8	97.8	96.8
	R-02	ドミー浮間舟渡	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R-03	ベネフィス博多南グランスウィート	98.7	98.7	95.9	97.1	97.1	97.1
	R-04	ラグゼナ東高円寺	92.8	90.4	90.4	89.6	87.1	97.4
	R-06	ジェイシティ八丁堀	97.0	98.0	98.0	95.8	94.9	95.7
	R-07	ラグゼナ平和台	96.8	97.9	99.2	100.0	100.0	96.5
	R-08	ラグゼナ勝どき	100.0	92.5	92.7	87.8	87.8	95.1
	R-09	ラグゼナ本厚木	92.1	90.8	92.1	97.4	100.0	100.0
	R-10	ラグゼナ門真	98.1	96.8	97.4	99.4	97.4	96.8
	R-11	ラグゼナ戸田公園	96.1	96.1	94.0	97.9	100.0	100.0
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	100.0	94.6	92.4	94.6	94.6	91.4
	R-13	ラグゼナ秋葉原	89.5	86.0	87.3	91.3	98.7	100.0
	R-14	フィオレ・レジデンス出島海岸通	96.5	96.5	94.7	94.7	96.5	92.6
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R-16	ラグゼナ流山おおたかの森	96.6	100.0	100.0	96.0	94.5	96.8
	R-17	PRIME SQUARE	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R-18	ウインベルコーラス聖蹟桜ヶ丘	95.6	96.4	96.4	96.4	100.0	100.0
	R-19	マーレ磯子ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R-20	TLRレジデンス川崎大師	98.6	97.2	98.6	98.6	98.6	97.2

個別物件の稼働率 ― 第10期 ―

(単位: %)

用途	物件番号	物件名	2022年 9月末	2022年 10月末	2022年 11月末	2022年 12月末	2023年 1月末	2023年 2月末
住宅	R-21	TLRレジデンス本町WEST	96.8	97.9	95.9	98.6	97.9	96.0
	R-22	TLRレジデンス高井田	90.1	91.6	90.1	87.4	90.4	94.6
	R-23	ラグゼナ北千住	96.9	96.9	96.9	98.5	100.0	100.0
	R-24	ラヴィータ東上野	95.6	86.0	86.0	76.5	81.6	95.6
	R-25	ラグゼナ浄心	96.5	96.5	93.0	100.0	100.0	100.0
	R-26	ラグゼナ梅小路京都西	100.0	100.0	100.0	100.0	98.1	100.0
	R-27	ラグゼナ清水五条	97.5	97.5	97.4	100.0	100.0	97.5
	R-28	ラヴィータ二条月光	100.0	100.0	100.0	100.0	96.8	100.0
	R-29	ラヴィータ東寺	90.0	93.3	96.7	93.3	96.7	100.0
	R-30	プレアデス難波東	91.8	94.5	97.3	100.0	100.0	100.0
	住宅合計		96.4	96.6	96.4	96.8	97.2	97.5
ホテル	H-01	ドーミーイン松山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	H-03	ドーミーイン盛岡	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	ホテル合計		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
商業・ その他	C-01	プリオ大名Ⅱ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-02	コープさっぽろ春光店	100.0	—	—	—	—	—
	C-03	TA湘南鵜沼海岸	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-05	YAMADA web.com 松山問屋町店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-06	Tecc LIFE SELLECT 神戸垂水店(底地)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-07	イオンスタイル尾道(底地)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-08	ビックモーター札幌清田店(底地)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-09	DCMダイキ尾道店(底地)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-10	カインズ大宮店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-11	アピタ名古屋南店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-12	ビックモーター鴻巣店(底地)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-13	家電住まいる館×YAMADA web.com 奈良本店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	商業・その他合計		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ポートフォリオ合計			97.8	98.0	98.7	98.9	99.0	98.9

不動産鑑定評価の概要

用途	物件番号	物件名	取得価格 (百万円)	期末帳簿 価格 (百万円)	2022年8月期（第9期）			2023年2月期（第10期）			差異			鑑定評価額 一帳簿価額 (第10期末) (百万円)
					期末鑑定 評価額 (百万円)	鑑定NOI (百万円)	Cap レート (%)	期末鑑定 評価額 (百万円)	鑑定NOI (百万円)	Cap レート (%)	期末鑑定 評価額 (百万円)	鑑定NOI (百万円)	Cap レート (%)	
オフィス	O-01	NTビル	12,350	12,627	12,600	506	3.7	12,700	506	3.7	100	0	—	72
	O-02	東池袋セントラルプレイス	9,780	9,869	10,900	415	3.7	10,900	415	3.7	—	0	—	1,030
	O-03	名古屋センタープラザビル	4,870	5,239	5,230	265	4.7	5,260	261	4.6	30	▲ 4	▲0.1	20
	O-05	大宮NSDビル	3,493	3,528	3,960	194	4.6	3,960	194	4.6	—	0	—	431
	O-07	博多祇園ビル	2,500	2,510	2,930	130	4.1	2,960	130	4.1	30	0	—	449
	O-09	L.Biz神保町	1,006	1,006	1,180	45	3.6	1,170	45	3.6	▲ 10	0	—	163
	O-11	L.Biz仙台	1,680	1,641	1,670	92	4.7	1,670	92	4.7	—	0	—	28
	O-12	仙台日興ビル	1,740	1,761	1,800	89	4.2	1,790	87	4.1	▲ 10	▲ 2	▲0.1	28
	O-19	代々木一丁目ビル	1,850	1,925	2,170	74	3.2	2,170	74	3.2	—	0	—	244
	O-20	川越ウエストビル	2,600	2,635	2,780	129	4.5	2,760	128	4.5	▲ 20	0	—	124
	O-21	博多冷泉町ビル	2,700	2,809	2,720	105	3.8	2,610	101	3.8	▲ 110	▲ 4	—	▲ 199
オフィス合計			44,569	45,555	47,940	2,048	—	47,950	2,037	—	10	▲ 11	—	2,394
住宅	R-01	アマーレ東海通	1,100	1,058	1,220	58	4.4	1,210	58	4.4	▲ 10	0	—	151
	R-02	ドーミー浮間舟渡	1,080	1,083	1,130	56	4.4	1,130	56	4.4	—	0	—	46
	R-03	ベネフィス博多南グランスウィート	1,032	994	1,180	54	4.3	1,210	54	4.2	30	0	▲0.1	215
	R-04	ラグゼナ東高円寺	1,060	1,071	1,170	44	3.6	1,200	44	3.5	30	0	▲0.1	128
	R-06	ジェイシティ八丁堀	1,200	1,187	1,260	65	4.7	1,260	64	4.7	—	0	—	72
	R-07	ラグゼナ平和台	3,910	3,894	4,430	175	3.8	4,510	172	3.7	80	▲ 3	▲0.1	615
	R-08	ラグゼナ勝どき	1,120	1,128	1,320	47	3.5	1,350	47	3.4	30	0	▲0.1	221
	R-09	ラグゼナ本厚木	705	716	777	38	4.6	784	38	4.5	7	0	▲0.1	67
	R-10	ラグゼナ門真	2,000	2,124	2,170	95	4.3	2,170	95	4.3	—	0	—	45
	R-11	ラグゼナ戸田公園	910	950	978	40	4.0	978	39	3.9	—	▲ 1	▲0.1	27
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	1,200	1,247	1,260	52	4.0	1,280	52	3.9	20	0	▲0.1	32
	R-13	ラグゼナ秋葉原	2,300	2,359	2,460	82	3.2	2,430	81	3.2	▲ 30	0	—	70
	R-14	フィオレ・レジデンス出島海岸通	560	593	595	30	4.6	609	30	4.5	14	0	▲ 0.1	15
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	1,900	1,965	2,020	82	3.9	2,030	82	3.9	10	0	—	64
	R-16	ラグゼナ流山おおたかの森	2,840	2,943	3,070	131	4.1	3,130	130	4.0	60	0	▲0.1	186
	R-17	PRIME SQUARE	620	647	753	33	4.2	748	32	4.1	▲ 5	0	▲0.1	100
	R-18	ウインベルコーラス聖蹟桜ヶ丘	730	756	841	40	4.2	856	40	4.1	15	0	▲0.1	99
	R-19	マーレ磯子ビル	1,900	2,011	2,170	103	4.5	2,200	102	4.4	30	0	▲0.1	188

不動産鑑定評価の概要



用途	物件 番号	物件名	取得価格 (百万円)	期末 帳簿 価格 (百万円)	2022年8月期(第9期)			2023年2月期(第10期)			差異(注2)			鑑定評価額 ー帳簿価額 (第9期末) (百万円)
					期末鑑定 評価額 (百万円)	鑑定NOI (百万円)	Cap レート (%)	期末鑑定 評価額 (百万円)	鑑定NOI (百万円)	Cap レート (%)	期末鑑定 評価額 (百万円)	鑑定NOI (百万円)	Cap レート (%)	
住宅	R-20	TLRレジデンス川崎大師	1,346	1,451	1,410	57	3.9	1,420	56	3.8	10	▲ 1	▲0.1	▲ 31
	R-21	TLRレジデンス本町WEST	3,479	3,696	3,490	126	3.5	3,490	126	3.5	ー	0	ー	▲ 206
	R-22	TLRレジデンス高井田	942	1,014	1,010	44	4.1	1,010	43	4.0	ー	0	▲0.1	▲ 4
	R-23	ラグゼナ北千住	1,540	1,608	ー	ー	ー	1,610	59	3.5	ー	ー	ー	1
	R-24	ラヴィータ東上野	1,280	1,316	ー	ー	ー	1,290	45	3.3	ー	ー	ー	▲ 26
	R-25	ラグゼナ浄心	620	661	ー	ー	ー	634	27	4.2	ー	ー	ー	▲ 27
	R-26	ラグゼナ梅小路京都西	725	767	ー	ー	ー	772	32	3.9	ー	ー	ー	4
	R-27	ラグゼナ清水五条	515	545	ー	ー	ー	597	23	3.8	ー	ー	ー	51
	R-28	ラヴィータ二条月光	515	541	ー	ー	ー	535	21	3.9	ー	ー	ー	▲ 6
	R-29	ラヴィータ東寺	465	494	ー	ー	ー	477	19	3.9	ー	ー	ー	▲ 17
	R-30	プレアデス難波東	675	707	ー	ー	ー	717	29	3.8	ー	ー	ー	9
	住宅合計			38,269	39,541	34,714	1,463	ー	41,637	1,710	ー	291	▲ 11	ー
ホテル	H-01	ドーミーイン松山	2,427	2,271	2,550	132	5.0	2,550	132	5.0	ー	0	ー	278
	H-03	ドーミーイン盛岡	2,520	2,359	2,570	130	4.9	2,560	130	4.9	▲ 10	0	ー	200
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	2,500	2,479	2,190	106	4.2	2,200	105	4.2	10	▲ 1	ー	▲ 279
	ホテル合計			7,447	7,111	7,310	369	ー	7,310	367	ー	ー	▲ 1	ー
商業・ その他	C-01	プリオ大名Ⅱ	980	996	1,120	48	4.1	1,130	48	4.1	10	0	ー	133
	C-03	TA湘南鵜沼海岸	500	501	570	27	4.7	571	27	4.7	1	0	ー	69
	C-05	YAMADA web.com 松山問屋町店	4,030	3,974	4,410	300	6.8	4,410	300	6.8	ー	ー	ー	435
	C-06	Tecc LIFE SELLECT 神戸垂水店(底地)	4,227	4,281	4,350	207	4.8	4,290	207	4.9	▲ 60	ー	0.1	8
	C-07	イオンスタイル尾道(底地)	900	930	1,040	49	4.7	1,040	49	4.7	ー	ー	ー	109
	C-08	ビッグモーター札幌清田店(底地)	1,610	1,650	1,790	(注1)	(注1)	1,790	(注1)	(注1)	ー	ー	ー	139
	C-09	DCMダイキ尾道店(底地)	1,170	1,193	1,240	65	5.3	1,240	65	5.3	ー	ー	ー	46
	C-10	カインズ大宮店	2,520	2,533	2,590	125	4.4	2,600	125	4.4	10	ー	ー	66
	C-11	アピタ名古屋南店	7,800	7,896	8,250	402	4.6	8,270	402	4.6	20	0	ー	373
	C-12	ビッグモーター鴻巣店(底地)	2,150	2,181	2,290	(注1)	(注1)	2,290	(注1)	(注1)	ー	ー	ー	108
	C-13	家電住まいる館×YAMADA web.com奈良本店	4,850	5,048	ー	ー	ー	5,170	273	5.2	ー	ー	ー	121
	商業・その他合計			30,737	31,187	27,650	1,227	ー	32,801	1,501	ー	▲ 19	0	ー
総合計			121,023	123,395	117,614	5,108	ー	129,698	5,617	ー	282	▲ 23	ー	6,302

(注1)「ビッグモーター札幌清田店(底地)」と「ビッグモーター鴻巣店(底地)」については、DCF法のみを適用しているため、記載を省略しています。
(注2) 第9期と第10期の差異について、第10期に取得した9物件「ラグゼナ北千住」「ラヴィータ東上野」「ラグゼナ浄心」「ラグゼナ梅小路京都西」「ラグゼナ清水五条」「ラヴィータ二条月光」「ラヴィータ東寺」「プレアデス難波東」「家電住まいる館×YAMADA web.com奈良本店」は、対象外としています。

貸借対照表



タカラレーベン不動産投資法人

＜資産の部＞(単位:千円)	第9期	第10期
流動資産		
現金及び預金	3,619,842	6,880,357
信託現金及び信託預金	2,577,890	2,765,198
営業未収入金	93,166	95,711
前払費用	402,799	223,809
その他	4,363	-
流動資産合計	6,698,042	9,965,076
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	3,787,111	3,837,749
構築物(純額)	27,566	27,325
機械及び装置(純額)	40,409	39,221
工具、器具及び備品(純額)	25,363	21,915
土地	6,280,425	5,617,204
信託建物(純額)	26,487,887	29,862,632
信託構築物(純額)	140,318	178,895
信託機械及び装置(純額)	9,519	16,350
信託工具、器具及び備品(純額)	69,891	80,068
信託土地	77,753,189	83,699,906
信託建設仮勘定	8,851	14,417
有形固定資産合計	114,630,532	123,395,686
無形固定資産		
ソフトウェア	2,362	1,702
無形固定資産合計	2,362	1,702
投資その他の資産		
長期前払費用	940,826	363,948
差入敷金及び保証金	11,000	11,000
その他	10	10
投資その他の資産合計	951,836	374,958
固定資産合計	115,584,731	123,772,347
繰延資産		
投資口交付費	20,211	37,109
繰延資産合計	20,211	37,109
資産合計	122,302,985	133,774,533

＜負債の部＞(単位:千円)	第9期	第10期
流動負債		
営業未払金	310,387	460,534
短期借入金	975,000	-
1年内返済予定の長期借入金	6,000,000	6,000,000
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	62,103	62,103
未払金	238,190	210,283
未払費用	21,443	18,330
未払法人税等	598	598
未払消費税等	131,364	2,689
前受金	8,499	32,817
その他	7,156	14,241
流動負債合計	7,754,743	6,801,598
固定負債		
長期借入金	51,300,000	57,080,000
預り敷金及び保証金	198,676	189,070
信託預り敷金及び保証金	3,672,238	3,755,432
繰延税金負債	-	74,196
資産除去債務	89,310	82,835
その他	32,757	22,290
固定負債合計	55,292,983	61,203,825
負債合計	63,047,726	68,005,423
＜純資産の部＞(単位:千円)	第9期	第10期
投資主資本		
出資総額	57,382,134	63,801,091
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	△10,218	△8,537
出資総額控除額合計	△10,218	△8,537
出資総額(純額)	57,371,916	63,792,554
剰余金		
当期末処分利益	1,883,342	1,976,555
剰余金合計	1,883,342	1,976,555
投資主資本合計	59,255,258	65,769,110
評価・換算差額等		
純資産合計	59,255,258	65,769,110
負債純資産合計	122,302,985	133,774,533

損益計算書／キャッシュ・フロー計算書



＜損益計算書＞(単位:千円)	第9期	第10期
営業収益		
賃貸事業収入	3,163,845	3,323,900
その他賃貸事業収入	133,435	151,279
不動産等売却益	248,108	137,582
営業収益合計	3,545,389	3,612,762
営業費用		
賃貸事業費用	1,122,990	1,227,789
資産運用報酬	199,266	173,785
資産保管及び一般事務委託手数料	23,642	24,481
役員報酬	2,400	2,400
公租公課	109,941	33,570
その他営業費用	66,876	58,622
営業費用合計	1,525,116	1,520,649
営業利益	2,020,272	2,092,113
営業外収益		
受取利息	41	42
未払分配金戻入	832	370
還付加算金	122	-
受取保険金	2,327	405
その他	952	-
営業外収益合計	4,275	818
営業外費用		
支払利息	184,114	224,185
融資関連費用	101,437	115,555
投資口交付費償却	11,687	9,560
営業外費用合計	297,239	349,301
経常利益	1,727,309	1,743,629
税引前当期純利益	1,727,309	1,743,629
法人税等		
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等調整額	-	25,223
法人税等合計	605	25,828
当期純利益	1,726,704	1,717,801
前期繰越利益	156,638	152,061
会計方針の変更による累積的影響額	-	106,693
遡及処理後前期繰越利益	156,638	258,754
当期未処分利益	1,883,342	1,976,555

＜キャッシュ・フロー計算書＞(単位:千円)	第9期	第10期
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,727,309	1,743,629
減価償却費	437,981	488,110
投資口交付費償却	11,687	9,560
融資関連費用	93,409	102,830
受取利息	▲41	▲42
支払利息	184,114	224,185
固定資産除却損	-	5,354
営業未収入金の増減額(▲は増加)	▲6,392	3,673
未収消費税等の増減額(▲は増加)	99,075	-
未払消費税等の増減額(▲は減少)	131,364	▲128,674
前払費用の増減額(▲は増加)	▲45,730	11,379
長期前払費用の増減額(▲は増加)	▲47,666	6,271
営業未払金の増減額(▲は減少)	60,048	▲36,874
未払金の増減額(▲は減少)	26,054	▲26,430
前受金の増減額(▲は減少)	▲15,128	24,318
有形固定資産の売却による減少額	-	712,110
信託有形固定資産の売却による減少額	930,789	3,114,175
その他	4,482	23,315
小計	3,591,357	6,276,893
利息の受取額	41	42
利息の支払額	▲178,256	▲227,298
法人税等の支払額	▲605	▲605
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,412,537	6,049,032
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	▲2,898	▲41
信託有形固定資産の取得による支出	▲6,364,931	▲12,031,780
無形固定資産の取得による支出	▲1,096	-
預り敷金及び保証金の受入による収入	8,414	-
預り敷金及び保証金の返還による支出	-	▲13,375
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	11,651	89,543
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲17,542	▲78,827
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲6,366,403	▲12,034,483
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	974,800	-
短期借入金の返済による支出	-	▲975,000
長期借入金による収入	9,814,340	5,693,103
長期借入金の返済による支出	▲9,950,000	-
投資口の発行による収入	-	6,393,675
投資口交付費の支出	▲8,913	-
分配金の支払額	▲1,791,762	▲1,730,016
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲961,535	9,381,761
現金及び現金同等物の増減額(▲は減少)	▲3,915,402	3,396,311
現金及び現金同等物の期首残高	7,360,022	3,444,620
現金及び現金同等物の期末残高	3,444,620	6,840,931

個別物件収支状況 ― 第10期 ―

(単位:千円)

物件名称	O-01	O-02	O-03	O-05	O-07
	NTビル	東池袋 セントラルプレイス	名古屋 センタープラザビル	大宮NSDビル	博多祇園ビル
					
運用日数(日)	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収入	212,268	265,974	206,327	130,604	91,829
賃貸事業収入	191,664	242,826	177,862	122,833	84,946
その他賃貸事業収入	20,603	23,148	28,464	7,770	6,883
②不動産賃貸事業費用	113,740	47,674	76,918	33,281	24,981
管理業務費	45,700	9,866	24,604	12,449	7,127
水道光熱費	26,946	20,451	25,714	8,793	7,143
公租公課	25,267	14,839	16,096	8,021	7,672
損害保険料	673	400	607	210	181
修繕費	14,698	1,708	3,903	3,413	2,410
信託報酬	400	375	300	300	400
その他賃貸事業費用	53	33	5,692	92	46
③NOI(①-②)	98,528	218,300	129,409	97,322	66,848
④減価償却費	41,873	30,563	35,157	8,971	13,298
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	56,654	187,737	94,251	88,350	53,550
⑥取得価格	12,350,000	9,780,000	4,870,000	3,493,900	2,500,000
⑦NOI利回り(%・年率)	1.61	4.50	5.36	5.62	5.39

個別物件収支状況 ― 第10期 ―

(単位:千円)

物件名称	O-09	O-11	O-12	O-18	O-19
	L.Biz神保町	L.Biz仙台	仙台日興ビル	赤坂川瀬ビル ※第10期中に譲渡	代々木一丁目ビル
					
運用日数(日)	181	181	181	106	181
①不動産賃貸事業収入	26,988	71,086	67,316	8,709	42,658
賃貸事業収入	26,527	60,652	61,890	7,964	42,658
その他賃貸事業収入	461	10,434	5,426	744	–
②不動産賃貸事業費用	4,027	31,489	24,475	4,764	4,257
管理業務費	1,780	8,030	5,690	1,688	1,101
水道光熱費	–	7,677	8,296	767	–
公租公課	1,773	5,005	7,642	1,328	2,714
損害保険料	30	173	134	92	49
修繕費	113	10,268	2,125	809	–
信託報酬	300	300	450	–	375
その他賃貸事業費用	29	33	135	78	16
③NOI(①–②)	22,961	39,596	42,840	3,945	38,400
④減価償却費	2,789	9,352	6,403	682	3,920
⑤不動産賃貸事業損益(③–④)	20,171	30,243	36,436	3,263	34,479
⑥取得価格	1,006,000	1,680,000	1,740,000	690,000	1,850,000
⑦NOI利回り(%・年率)	4.60	4.75	4.97	1.97	4.19

個別物件収支状況 ― 第10期 ―

(単位:千円)

物件名称	O-20	O-21	R-01	R-02	R-03
	川越ウエストビル	博多冷泉町ビル	アマーレ東海通	ドーミー浮間舟渡	ベネフィス博多南 グランスイート
					
運用日数(日)	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収入	89,367	26,663	36,925	35,493	36,033
賃貸事業収入	83,159	25,583	36,344	30,252	35,063
その他賃貸事業収入	6,207	1,080	580	5,241	970
②不動産賃貸事業費用	19,521	33,161	10,532	5,053	9,323
管理業務費	6,102	21,797	5,465	615	3,192
水道光熱費	7,775	2,675	447	14	315
公租公課	4,189	6,082	2,153	1,678	2,610
損害保険料	102	102	90	68	86
修繕費	917	1,597	1,895	2,346	2,787
信託報酬	400	300	300	300	300
その他賃貸事業費用	34	605	180	29	31
③NOI(①-②)	69,845	▲6,497	26,392	30,440	26,709
④減価償却費	8,578	9,914	9,564	3,025	6,848
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	61,266	▲16,412	16,827	27,414	19,861
⑥取得価格	2,600,000	2,700,000	1,100,000	1,080,000	1,032,000
⑦NOI利回り(%・年率)	5.42	▲0.49	4.84	5.68	5.22

個別物件収支状況 ― 第10期 ―

(単位:千円)

物件名称	R-04	R-06	R-07	R-08	R-09
	ラグゼナ東高円寺	ジェインティハ丁堀	ラグゼナ平和台	ラグゼナ勝どき	ラグゼナ本厚木
					
運用日数(日)	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収入	29,995	41,222	112,842	29,428	26,019
賃貸事業収入	28,516	41,033	108,825	28,640	24,558
その他賃貸事業収入	1,478	188	4,017	787	1,460
②不動産賃貸事業費用	9,312	8,736	18,133	5,728	7,147
管理業務費	4,280	3,446	7,645	3,179	3,062
水道光熱費	345	431	2,477	382	1,031
公租公課	1,553	2,916	5,174	1,098	1,078
損害保険料	44	86	200	47	62
修繕費	2,757	1,524	2,229	615	1,897
信託報酬	300	300	375	375	—
その他賃貸事業費用	30	30	31	30	15
③NOI(①-②)	20,682	32,485	94,708	23,699	18,871
④減価償却費	4,106	5,567	12,116	5,030	3,508
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	16,575	26,917	82,591	18,668	15,363
⑥取得価格	1,060,000	1,200,000	3,910,000	1,120,000	705,000
⑦NOI利回り(%・年率)	3.93	5.46	4.88	4.27	5.40

個別物件収支状況 ― 第10期 ―

(単位:千円)

物件名称	R-10	R-11	R-12	R-13	R-14
	ラグゼナ門真	ラグゼナ戸田公園	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	ラグゼナ秋葉原	フィオレ・レジデンス 出島海岸通
					
運用日数(日)	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収入	67,612	25,838	34,223	49,714	21,052
賃貸事業収入	64,670	25,368	32,286	46,844	20,254
その他賃貸事業収入	2,942	469	1,937	2,869	798
②不動産賃貸事業費用	15,908	5,309	5,863	12,704	4,825
管理業務費	6,641	2,482	2,696	8,255	1,471
水道光熱費	2,289	393	403	422	900
公租公課	5,580	1,742	1,568	2,388	1,381
損害保険料	168	46	72	76	59
修繕費	1,042	311	789	1,083	675
信託報酬	—	300	300	300	300
その他賃貸事業費用	185	33	33	177	35
③NOI(①-②)	51,704	20,528	28,360	37,010	16,227
④減価償却費	17,199	5,652	6,781	6,854	3,847
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	34,505	14,876	21,578	30,155	12,380
⑥取得価格	2,000,000	910,000	1,200,000	2,300,000	560,000
⑦NOI利回り(%・年率)	5.21	4.55	4.77	3.24	5.84

個別物件収支状況 ― 第10期 ―

(単位:千円)

物件名称	R-15	R-16	R-17	R-18	R-19
	ラグゼナ武蔵新城	ラグゼナ流山 おおたかの森	PRIME SQUARE	ウインベルコーラス 聖蹟桜ヶ丘	マーレ磯子ビル
					
運用日数(日)	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収入	49,785	86,647	18,750	28,897	60,408
賃貸事業収入	49,714	83,260	18,750	27,773	60,272
その他賃貸事業収入	70	3,386	–	1,124	136
②不動産賃貸事業費用	8,262	16,529	2,183	7,535	8,375
管理業務費	3,939	7,531	187	2,896	3,762
水道光熱費	355	1,866	–	632	719
公租公課	3,422	4,232	1,364	1,730	2,381
損害保険料	90	186	45	73	132
修繕費	121	2,321	192	1,810	1,049
信託報酬	300	375	375	375	300
その他賃貸事業費用	33	17	18	16	29
③NOI(①–②)	41,522	70,118	16,567	21,362	52,033
④減価償却費	9,051	18,811	3,543	3,390	9,897
⑤不動産賃貸事業損益(③–④)	32,471	51,306	13,024	17,972	42,135
⑥取得価格	1,900,000	2,840,000	620,000	730,000	1,900,000
⑦NOI利回り(%・年率)	4.41	4.98	5.39	5.90	5.52

個別物件収支状況 ― 第10期 ―

(単位:千円)

物件名称	R-20	R-21	R-22	R-23	R-24
	TLRレジデンス川崎大師	TLRレジデンス本町WEST	TLRレジデンス高井田	ラグゼナ北千住	ラヴィータ東上野
					
運用日数(日)	181	181	181	180	180
①不動産賃貸事業収入	33,356	73,928	25,295	37,041	22,842
賃貸事業収入	32,738	72,690	24,133	36,322	21,827
その他賃貸事業収入	617	1,237	1,161	719	1,014
②不動産賃貸事業費用	6,481	10,502	7,955	4,206	6,511
管理業務費	4,801	7,275	4,069	3,225	4,291
水道光熱費	326	694	994	329	225
公租公課	-	0	-	0	2
損害保険料	63	156	80	64	34
修繕費	964	2,054	2,341	231	1,253
信託報酬	300	300	450	297	697
その他賃貸事業費用	25	21	19	55	7
③NOI(①-②)	26,875	63,425	17,340	32,834	16,331
④減価償却費	7,471	10,866	4,730	7,372	3,588
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	19,403	52,559	12,609	25,462	12,742
⑥取得価格	1,346,153	3,479,011	942,120	1,540,000	1,280,000
⑦NOI利回り(%・年率)	4.03	3.68	3.71	4.32	2.59

個別物件収支状況 ― 第10期 ―

(単位:千円)

物件名称	R-25	R-26	R-27	R-28	R-29
	ラグゼナ浄心	ラグゼナ梅小路京都西	ラグゼナ清水五条	ラヴィータ二条月光	ラヴィータ東寺
					
運用日数(日)	180	180	180	180	180
①不動産賃貸事業収入	18,934	22,182	17,170	14,723	12,992
賃貸事業収入	18,604	21,471	16,569	14,386	12,782
その他賃貸事業収入	329	711	601	336	210
②不動産賃貸事業費用	2,563	2,924	2,620	2,402	2,975
管理業務費	1,525	2,134	1,645	1,574	2,194
水道光熱費	195	301	379	203	146
公租公課	0	0	0	0	0
損害保険料	47	50	76	32	51
修繕費	62	125	206	279	270
信託報酬	297	297	297	297	297
その他賃貸事業費用	433	13	13	13	14
③NOI(①-②)	16,371	19,258	14,550	12,320	10,017
④減価償却費	4,226	4,899	2,901	2,655	3,140
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	12,144	14,358	11,648	9,665	6,876
⑥取得価格	620,000	725,000	515,000	515,000	465,000
⑦NOI利回り(%・年率)	5.35	5.39	5.73	4.85	4.37

個別物件収支状況 ― 第10期 ―

(単位:千円)

物件名称	R-30 プレアデス難波東	H-01 ドーミーイン松山	H-02 ホテルサンシャイン宇都宮 ※第10期中に譲渡	H-03 ドーミーイン盛岡	H-04 ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya
					
運用日数(日)	180	181	19	181	181
①不動産賃貸事業収入	19,289	76,548	6,783	74,958	46,483
賃貸事業収入	19,289	76,500	6,783	74,958	46,483
その他賃貸事業収入	–	48	–	–	–
②不動産賃貸事業費用	2,688	8,895	2,232	8,208	7,197
管理業務費	2,004	765	38	749	464
水道光熱費	227	798	–	–	–
公租公課	–	6,834	2,072	7,246	5,957
損害保険料	48	165	66	198	95
修繕費	96	–	–	–	256
信託報酬	297	300	43	–	375
その他賃貸事業費用	13	31	13	15	48
③NOI(①–②)	16,601	67,652	4,550	66,749	39,286
④減価償却費	4,444	19,220	3,274	27,227	10,978
⑤不動産賃貸事業損益(③–④)	12,156	48,432	1,276	39,522	28,307
⑥取得価格	675,000	2,427,000	2,000,000	2,520,000	2,500,000
⑦NOI利回り(%・年率)	4.99	5.62	4.37	5.34	3.17

個別物件収支状況 ― 第10期 ―

(単位:千円)

物件名称	C-01 プリオ大名Ⅱ	C-02 コープさっぽろ春光店 ※第10期中に譲渡	C-03 TA湘南鵠沼海岸	C-05 YAMADA web.com 松山問屋町店	C-06 Tecc LIFE SELECT 神戸垂水店(底地)
					
運用日数(日)	181	36	181	181	181
①不動産賃貸事業収入	30,588	8,307	17,821	(注)	(注)
賃貸事業収入	27,988	8,307	15,816	(注)	(注)
その他賃貸事業収入	2,599	－	2,004	(注)	(注)
②不動産賃貸事業費用	6,258	2,244	4,065	(注)	(注)
管理業務費	1,211	83	1,058	(注)	(注)
水道光熱費	2,471	－	1,891	(注)	(注)
公租公課	1,872	2,005	908	(注)	(注)
損害保険料	21	39	16	(注)	(注)
修繕費	247	46	176	(注)	(注)
信託報酬	400	59	－	(注)	(注)
その他賃貸事業費用	35	12	15	(注)	(注)
③NOI(①-②)	24,330	6,062	13,756	150,510	103,685
④減価償却費	1,345	2,586	1,365	15,654	－
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	22,984	3,475	12,390	134,855	103,685
⑥取得価格	980,000	1,036,000	500,000	4,030,000	4,227,000
⑦NOI利回り(%・年率)	5.01	5.93	5.55	7.53	4.95

個別物件収支状況 ― 第10期 ―

(単位:千円)

物件名称	C-07	C-08	C-09	C-10	C-11
	イオンスタイル尾道(底地)	ビッグモーター札幌清田店(底地)	DCMダイキ尾道店(底地)	カインズ大宮店	アピタ名古屋南店
					
運用日数(日)	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収入	28,566	(注)	(注)	(注)	(注)
賃貸事業収入	28,566	(注)	(注)	(注)	(注)
その他賃貸事業収入	-	(注)	(注)	(注)	(注)
②不動産賃貸事業費用	4,060	(注)	(注)	(注)	(注)
管理業務費	142	(注)	(注)	(注)	(注)
水道光熱費	-	(注)	(注)	(注)	(注)
公租公課	3,904	(注)	(注)	(注)	(注)
損害保険料	-	(注)	(注)	(注)	(注)
修繕費	-	(注)	(注)	(注)	(注)
信託報酬	-	(注)	(注)	(注)	(注)
その他賃貸事業費用	14	(注)	(注)	(注)	(注)
③NOI(①-②)	24,505	37,143	(注)	65,586	205,660
④減価償却費	-	-	-	9,349	22,018
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	24,505	37,143	(注)	56,237	183,641
⑥取得価格	900,000	1,610,000	1,170,000	2,520,000	7,800,000
⑦NOI利回り(%・年率)	5.49	4.65	(注)	5.25	5.32

個別物件収支状況　－ 第10期 －

(単位:千円)

物件名称	C-12	C-13
	ビックモーター鴻巣店 (底地)	家電住まいる館 ×YAMADA web.com 奈良本店
		
運用日数(日)	181	180
①不動産賃貸事業収入	(注)	(注)
賃貸事業収入	(注)	(注)
その他賃貸事業収入	(注)	(注)
②不動産賃貸事業費用	(注)	(注)
管理業務費	(注)	(注)
水道光熱費	(注)	(注)
公租公課	(注)	(注)
損害保険料	(注)	(注)
修繕費	(注)	(注)
信託報酬	(注)	(注)
その他賃貸事業費用	(注)	(注)
③NOI(①-②)	48,650	147,217
④減価償却費	-	11,828
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	48,650	135,388
⑥取得価格	2,150,000	4,850,000
⑦NOI利回り(%・年率)	4.56	6.16

(注)テナントからの承諾が得られていないため、非開示といたします。

指標	2018年 8月期 (第1期)	2019年 2月期 (第2期)	2019年 8月期 (第3期)	2020年 2月期 (第4期)	2020年 8月期 (第5期)	2021年 2月期 (第6期)	2021年 8月期 (第7期)	2022年 2月期 (第8期)	2022年 8月期 (第9期)	2023年 2月期 (第10期)
当期運用日数(日)	33	181	184	182	184	181	184	181	184	181
NOI(百万円)	314	1,717	1,489	2,142	2,140	2,097	1,995	2,696	2,611	2,734
FFO (Funds from Operation/百万円)	112	1,412	1,139	1,711	1,706	1,618	1,441	2,072	1,915	2,067
1口当たりFFO(円)	324	4,087	3,297	3,699	3,689	3,499	3,115	3,604	3,332	3,237
有利子負債額(百万円)	34,600	33,260	35,980	43,400	43,400	43,400	43,400	57,300	58,275	63,080
期末総資産有利子負債比率 (LTV/%)	49.7	47.8	49.5	45.9	45.9	46.0	46.0	47.2	47.6	47.2
時価LTV(%)	47.6	45.1	46.8	42.8	43.1	43.5	43.5	44.8	45.1	45.0
1口当たりNAV(円)	101,345	104,710	104,539	112,296	111,103	109,202	109,764	111,380	112,104	110,148

(注) 以下の算定式により算出しています

NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費－不動産売却益

FFO＝当期純利益＋減価償却費±不動産等売却損益

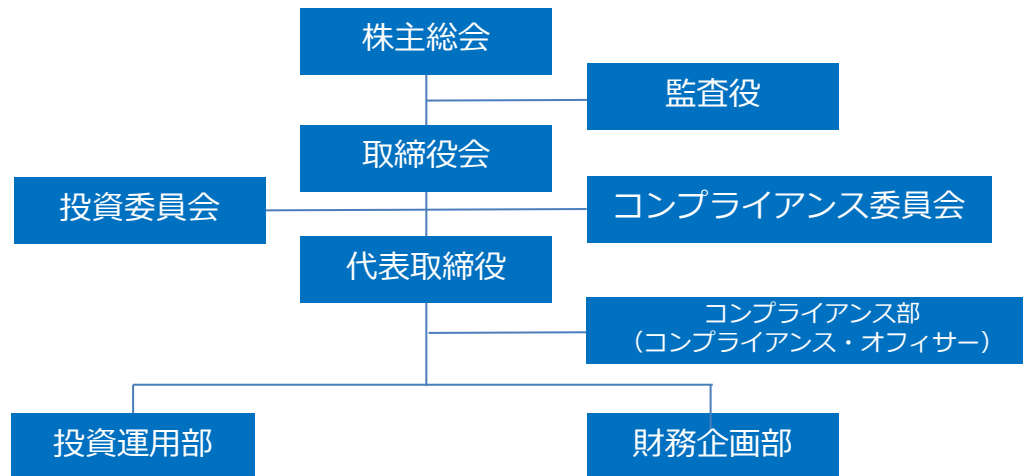
1口当たりFFO＝FFO÷発行済投資口総数

期末総資産有利子負債比率(LTV)＝期末有利子負債額÷期末総資産額×100

時価LTV＝期末有利子負債額÷(期末総資産額＋不動産等鑑定評価額総額－不動産等期末帳簿価額総額)×100

1口当たりNAV＝(期末純資産額－分配金支払総額＋不動産等鑑定評価額総額－不動産等期末帳簿価額総額)÷発行済投資口総数

商号	タカラPAG不動産投資顧問株式会社
所在地	東京都港区赤坂1-14-15
代表者	代表取締役会長 石原雅行、代表取締役社長 宰田哲男
設立年月日	2016年1月15日
資本金	50百万円
株主構成	MIRARTHホールディングス株式会社 (60%) PAG Real Estate Holding Limited (30%) 株式会社共立メンテナンス (5%) 株式会社ヤマダホールディングス (5%)

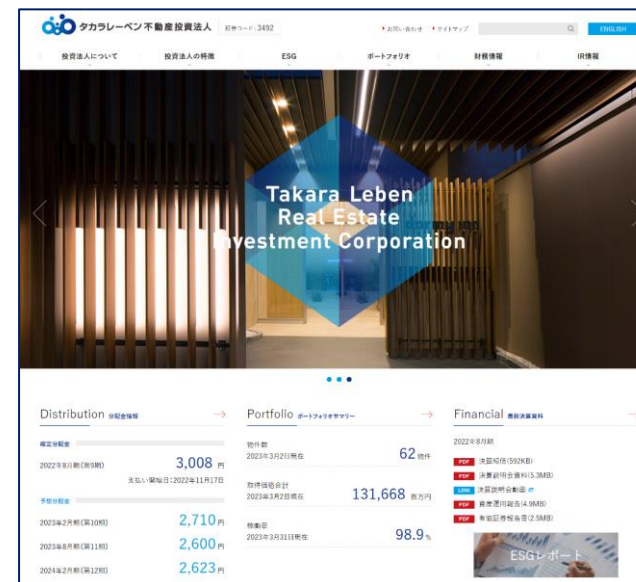


Webサイト: <https://www.takara-pag.com/>



お問い合わせ
タカラPAG不動産投資顧問株式会社
Tel: 03-6435-5264
Mail: info@takara-pag.com

<https://takara-reit.co.jp>



- ・本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。
- ・本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。
- ・本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報並びに一定の仮定及び前提に基づくものであり、現時点では知りえないリスク及び不確実性が内在しています。将来予想の内容は、このようなリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けるおそれがあります。したがって、かかる将来予想に関する記述は、将来における本投資法人の実際の業績、経営成績、財務内容等を保証するものではありません。
- ・本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び安全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございます。
- ・事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。